

Revisjon	EK	SK	Dato
	IG	KB, YH	30.04.2025
01	IG		20.06.2025

Utarbeidet av: Agraff Arkitektur AS
Forslagsstiller: Agraff Arkitektur AS for Sebo Boliger AS

Planbeskrivelse

Detaljregulering Hanskemakerbakken 1, 3, 5, 7 og 9 og Roald Amundsens veg 6, 8 og 10, planID 20240033



1.	<i>Bakgrunn</i>	5
1.1.	Forslagstiller, plankonsulent, eierforhold	5
1.2.	Hensikten med planen	5
1.3.	Vesentlige utfordringer i planen	5
2.	<i>Planstatus og rammebetingelser</i>	5
2.1.	Statlige planretningslinjer, rammer og føringer	5
2.2.	Overordnede planer	6
2.3.	Kommunale overordnede vedtak og temaplaner	6
2.4.	Gjeldende og tilgrensende reguleringsplaner	6
2.5.	Andre forhold innenfor planområdet	7
3.	<i>Beskrivelse av planområdet og eksisterende forhold</i>	7
3.1.	Berørte eiendommer	7
3.2.	Beliggenhet, avgrensning og størrelse på planområdet	8
3.3.	Dagens arealbruk og tilstøtende arealbruk	8
3.4.	Stedets karakter	8
3.5.	Landskap	9
3.6.	Kulturminner og kulturmiljø	10
3.7.	Naturverdier	11
3.8.	Rekreasjonsverdi/rekreasjonsbruk, uteområder	11
3.9.	Trafikkforhold	11
3.10.	Barns interesser	12
3.11.	Sosial Infrastruktur	12
3.12.	Universell tilgjengelighet	12
3.13.	Teknisk infrastruktur	12
3.14.	Grunnforhold	13
3.15.	Støyforhold og luftforurensning	13
3.16.	Næring	13
4.	<i>Beskrivelse av planforslaget</i>	14
4.1.	Planlagt arealbruk	14
4.2.	Planlagt bebyggelse, utbyggingsvolum og byggehøyder	15
4.3.	Grad av utnytting	18
4.4.	Bomiljø, bokvalitet og leilighetsfordeling	18
4.5.	Uteoppholdsareal og krav til uteoppholdsareal	20

4.6.	Parkering _____	23
4.7.	Tilknytning til infrastruktur _____	24
4.8.	Trafikkløsning _____	25
4.9.	Tilpasning til gjeldende reguleringsplaner _____	26
4.10.	Planlagte offentlige anlegg _____	26
4.11.	Universell utforming _____	27
4.12.	Blågrønn faktor _____	27
4.13.	Geoteknisk gjennomføring _____	28
4.14.	Risiko og sårbarhet _____	28
4.15.	Plan for tilrettelegging utomhus for brann- og redningstjenesten _____	29
4.16.	Tiltak for reduksjon av klimagassutslipp _____	29
5.	<i>Virkninger av planforslaget</i> _____	30
5.1.	Virkninger for landskap, sted, og byform _____	30
5.2.	Virkninger for kulturminner og kulturmiljø _____	34
5.3.	Grunnforhold _____	34
5.4.	Forholdet til krav i Naturmangfoldloven _____	35
5.5.	Virkninger for friluftsliv og rekreasjonsbruk _____	35
5.6.	Virkninger for trafikkforhold _____	36
5.7.	Virkning for barns interesser _____	36
5.8.	Virkninger for sosial infrastruktur _____	36
5.9.	Tilgjengelighet for alle til uteområder og gang- og sykkelveinett _____	36
5.10.	Forurensning, vannmiljø og vannforskriften _____	36
5.11.	Kapasitet på infrastruktur _____	37
5.12.	Konsekvenser for næringsinteresser _____	38
5.13.	Virkninger som følge av klimaendringer _____	38
5.14.	Virkninger for folkehelse _____	38
5.15.	Samlet vurdering av klimafotavtrykk _____	39
5.16.	Nullvekstmålet for personbiltransport _____	39
5.17.	Anleggsperioden _____	39
5.18.	Avveining av virkninger _____	40
6.	<i>Planlagt gjennomføring</i> _____	41
6.1.	Tidsplan _____	41
6.2.	Gjennomførbarhet for tiltak i planen _____	41

7. Planprosess og innkomne innspill	41
7.1. Varsel om planoppstart	41
7.2. Sammendrag av merknader	41
7.3. Medvirkningsprosess, nabomøter og folkemøter	42

1. Bakgrunn

1.1. Forslagsstiller, plankonsulent, eierforhold

Forslagsstiller er Sebo eiendom AS. Agraff Arkitektur AS er plankonsulent. Planen tar utgangspunkt i og omfatter følgende eiendommer i sin helhet; 423/91, 423/92, 423/93, 423/107, 423/109 og 423/111. Disse er privat eid av forslagsstiller. I tillegg omfatter planen deler av de omkringliggende eiendommene 402/370, 423/96, 423/97, 423/99, 423/100, 423/113, 423/138, 416/1 og 416/56, som er kommunale eiendommer, samt deler av 423/102, 423/103, 423/106, 423/108, 423/110, 423/119, 423/452, 423/455, 423/105 og 423/98, som er privat eid.

1.2. Hensikten med planen

Hensikten med planen er å legge til rette for en ny sentrumsbebyggelse sentralt i Ila, med utbygging av boliger og næringsarealer av urban karakter og høy kvalitet. Det skal legges til rette for en urban bybebyggelse i Hanskemakerbakken, og byboliger som styrker nabolaget langs Roald Amundsens veg. I tillegg vil planen legge til rette for oppgradering av Roald Amundsens veg, for å sikre trygg ferdsel for gående og syklende.

Utbygger ønsker å bygge ut et bynært område med relativt høy tetthet og bymessige kvaliteter. Hovedambisjonene for prosjektet er å styrke Hanskemakerbakken som urban byggate, etablere Roald Amundsens veg som trivelig nabolagsgate, styrke Ilabekken og grøntdraget, re-etablere snarveger og koblinger, legge til rette for fellesskap og deling og gir prosjektet en lokal tilhørighet og «Ila-arkitektur».

1.3. Vesentlige utfordringer i planen

Følgende temaer er registrert som vesentlige utfordringer i planen:

- Planområdet ligger i et område med kvikkleire, og skredsjikkerhet er derfor viktig å dokumentere.
- Ilabekken er et særlig sårbart naturområde som skal sikres både i fremtidig løsning og gjennom anleggsfasen.
- Planområdet forholder seg til ulike bykarakterer, og skal svare godt på ulike områdetypologier.
- Planen skal balansere forholdet mellom å legge til rette for en bymessig fortetting i Ila, et bærekraftig utbyggingsprosjekt og tilpasning til omgivelsene og den stedlige arkitekturen. Det er foreslått en relativt høy utnyttelsesgrad.
- Det skal legges til rette for en utbygging av den planlagte utbedringen av Roald Amundsens veg, med sykkelvei, utvidet fortau og veibane.

2. Planstatus og rammebetingelser

2.1. Statlige planretningslinjer, rammer og føringer

Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging 2019-2023 (14.05.2019): Regjeringen sine forventninger til bærekraftig areal- og transportutvikling, omtaler blant annet styrket knutepunktsutvikling, mer vekt på regionale løsninger, kvalitet i våre fysiske omgivelser og levende sentrumsområder.

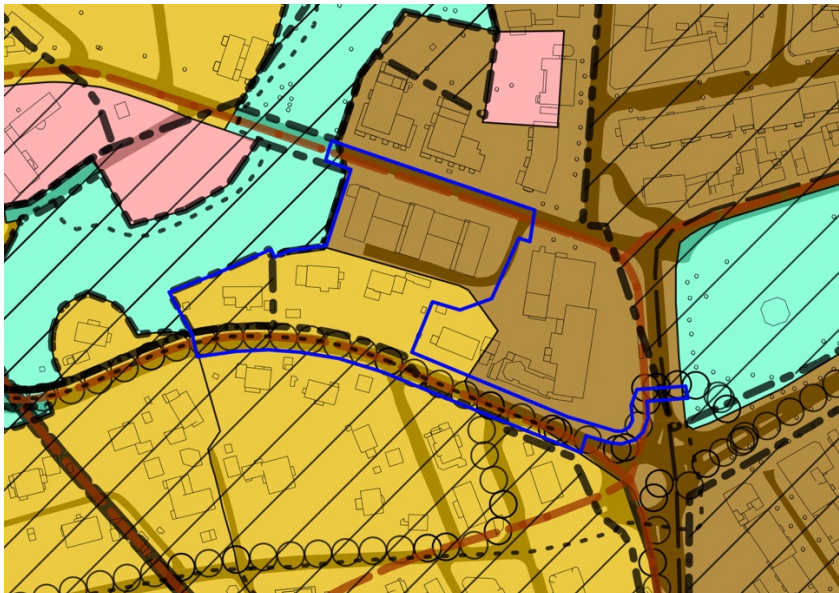
Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unge sine interesser i planlegging skal sikre et oppvekstmiljø som gir barn og unge trygghet mot fysiske og psykiske skadevirkninger.

Rikspolitiske retningslinjer for samordnet areal- og transportplanlegging (T 1513) legger opp til at planlegging av utbyggingsmønsteret og transportsystemet bør samordnes slik at det blir lagt til rette for mest mulig effektiv, trygg og miljøvennlig transport, og slik at en kan avgrense transportbehovet. Videre er fortetting og effektiv arealbruk i byer og tettsteder et overordna grep i forhold til jordvern, men også i forhold til samferdsel, biologisk mangfold og klima. Fortetting og effektiv arealbruk nært kollektivknutepunkt er sentralt i retningslinjen.

Statlige planretningslinjer for klima og energi og Statlige planretningslinjer for arealbruk og mobilitet er lagt til grunn for arbeidet. På bakgrunn av dette er det i arbeidet og planbeskrivelsen gjort vurderinger av klimaendringer, arealbruk, bevaring av naturverdier, fortetting og grønn mobilitet, i tillegg til risiko og sårbarhet som er vurdert i ROS-analysen.

2.2. Overordnede planer

Planforslaget ligger innenfor gjeldende KPA 2022-2035. Området er regulert til byggesone 1 og byggesone 3, og en liten del av planområdet er underlagt hensynssone *Bevaring kulturmiljø* (570). Det er regulert inn sykkelveg langs Roald Amundsens veg.



Utsnitt fra gjeldende KPA, området er regulert til byggesone 1 og byggesone 3

2.3. Kommunale overordnede vedtak og temaplaner

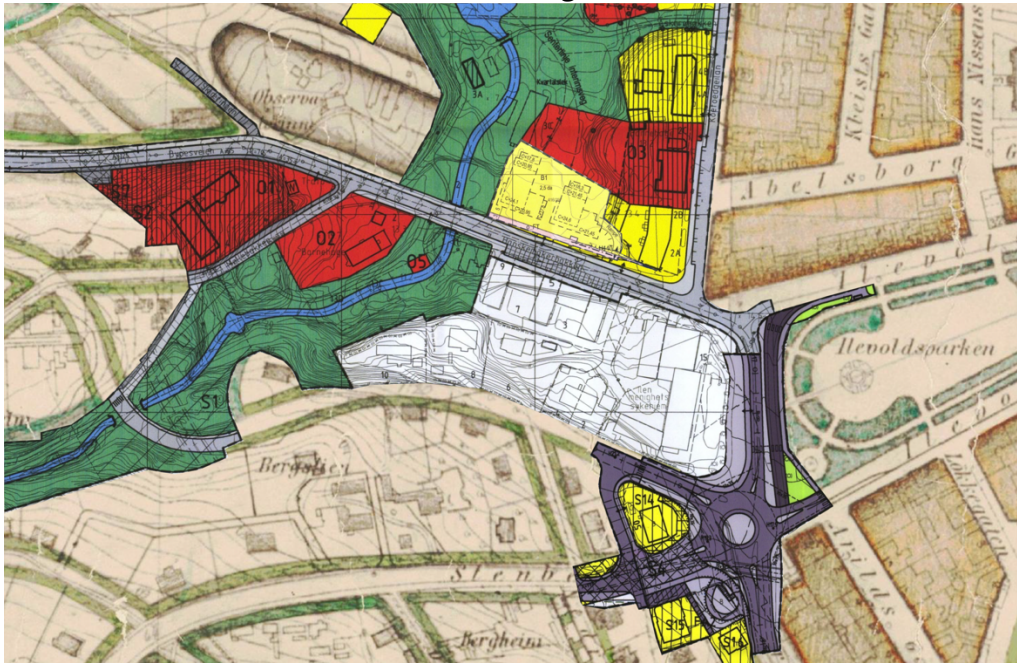
Planforslaget vil være i tråd med *Byveksttalen (nullvekstmålet)* og SATP – det innebærer fortetting i et allerede etablert byområde med god kollektivdekning og service-, kultur- og handelstilbud innenfor gang-/sykkelavstand.

2.4. Gjeldende og tilgrensende reguleringsplaner

For hoveddelen av området, Hanskemakerbakken 1, 3, 5, 7 og 9, samt Roald Amundsens vei 6, 8 og 10, kan vi ikke se at det er noen gjeldende detaljregulering. Men området har vært regulert til boligbebyggelse og sentrumsformål i den KPA som var gjeldende til nylig. Forpvrir er følgende detaljreguleringsplaner er gjeldende i planområdet:

- r0307 Vestbyen, Trondheim – Roald Amundsens veg og området sør for vegen er regulert til vegføring og eksisterende åpen bebyggelse i reguleringsplan fra 1932.

- r0416c E6 Nordre avlastningsveg Ila – Området rundt rundkjøringen i øst, nederste del av Roald Amundsens veg og Nordre Ilevollen er regulert til samferdselsarealer i reguleringsplan fra 2006.
- r0459 Ildalens reguleringsplan - Området mot Ilabekken og Hanskemakerbakken er regulert i detaljreguleringsplanen r0459 Ildalens reguleringsplan, og er der regulert til Park/turveg, Kjøreveg, Parkeringsplass og Gang- og sykkelveg. Planområdet berører ikke formålsområdet for Park/turveg.



Utsnitt som viser en sammenstilling av gjeldende detaljreguleringsplaner i området

2.5. Andre forhold innenfor planområdet

Trondheim kommune kjøpte i 1920 eiendommen 423/138 av A/S Bergslien, i forbindelse med etablering av Vestoppfarten. Ved salget ble det i skjøtet inntatt en bestemmelse som lyder: «Det er omforent mellom selger og kjøper at intet av det kjøpte i målebrevet betegnet som *parcel 2* skal kunne bebygges så høyt at det borttar den fri utsigt fra opfartsveien (veien fra Bergsligata til Ilaelven) til fjorden.»

Oppfartsveien her er dagens Roald Amundsens veg.

Eiendommene 423/91, 423/92, 423/93, 423/107, 423/109 og 423/111 ble senere fradelt 423/138 av Trondheim kommune.

I forbindelse med varsel om planoppstart har seks eiendommer på sørsiden av Roald Amundsens veg, alle parseller fra tidligere Bergslien gård, tilsluttet seg et innspill for å belyse utfordringer knyttet til å bygge ut tomter på en måte som strider imot skjøtebestemmelsen.

Dette er et privatrettslig forhold, som ikke skal løses i plansaken.

3. Beskrivelse av planområdet og eksisterende forhold

3.1. Berørte eiendommer

Planen tar utgangspunkt i og omfatter følgende eiendommer i sin helhet; 423/91, 423/92, 423/93, 423/107, 423/109 og 423/111. Disse er privat eid av forslagsstiller. I tillegg omfatter planen deler av de omkringliggende eiendommene 402/370, 423/96, 423/97, 423/99,

423/100, 423/113, 423/138, 416/1 og 416/56, som er kommunale eiendommer, samt deler av 423/102, 423/103, 423/106, 423/108, 423/110, 423/119, 423/452, 423/455, 423/105 og 423/98, som er privat eid.

3.2. Beliggenhet, avgrensning og størrelse på planområdet

Planområdet ligger i Ila, og er avgrenset av Roald Amundsens veg i sør, Hanskemakerbakken i nord, Ilabekken i vest og bebyggelse i øst. Deler av infrastrukturen rundt er tatt med i planområdet for å legge til rette for oppgradering av fortau langs Hanskemakerbakken, samt tilrettelegging for sykkelvei og trygg skolevei langs Roald Amundsens vei og ned til nytt kollektivknutepunkt i Nordre Ilevollen. Planområdet er totalt på ca 9990 m².

3.3. Dagens arealbruk og tilstøtende arealbruk

I dag står det tre eneboliger og et større bygg med næring og leiligheter på tomta. Bebyggelsen mot Hanskemakerbakken er fra ca 1960, og består av næringsareal i 1. etasje med to etasjer leiligheter over. Det er et stort avvik mellom på standarden på bebyggelsen på tomta og dagens bygningsstandard, og bebyggelsen har også et stort vedlikeholdsetterslep. Det er planlagt at beboerne i dagens leilighetsbygg skal få erstatningsleiligheter i det nye bygget. Bebyggelsen opp mot Roald Amundsens vei er tre mindre eneboliger fra 1950-tallet. Bebyggelsen er ikke av samme karakter som den historiske bebyggelsen fra 1920- og 30-tallet, som preger området oppover mot Steinberget.

Vest for planområdet ligger Ilabekken. Dette er et viktig sjøørrettvassdrag, med gyteområder nettopp her, og området er derfor svært viktig som byøkologisk naturområde. Sør, nord og vest for planområdet ligger det boliger med ulike typologier og karakter, i tillegg til at Hjorten omsorgssenter ligger like vest for planområdet.

Det gamle borettslaget i Hanskemakerbakken består i dag av 30 små leiligheter, og både byggene og borettslaget er i svært dårlig forfatning. En vesentlig del av utbyggingsprosjektet er derfor å muliggjøre at det eksisterende borettslaget rives, og at dagens andelseiere får tilbud om nye, fullverdige erstatningsleiligheter i det kommende prosjektet, tilsvarende sine gamle.

3.4. Stedets karakter

Området Hanskemakerbakken ligger i en historisk bystruktur, med gateføringer som stammer mer enn 100 år tilbake. Planområdet ligger i brytningen mellom flere ulike strøkskarakterer, med ulik tetthet og typologier. Mye av bebyggelsen som preger Ila i dag er omlag 100 år og eldre. En del nyere bebyggelse kom på 50- og 60 tallet, deriblant tre høye tårn i Skjæringen, det nye komplekset for Hjorten Omsorgssenter og bebyggelsen i selve planområdet. I tillegg er det store grøntstrukturer i området, som i ulike former, har vært formende for sine omgivelser. Både Ilaparken og Ilabekken gir viktige grønne pusterom i bystrukturen og de er også viktige orienteringspunkter.

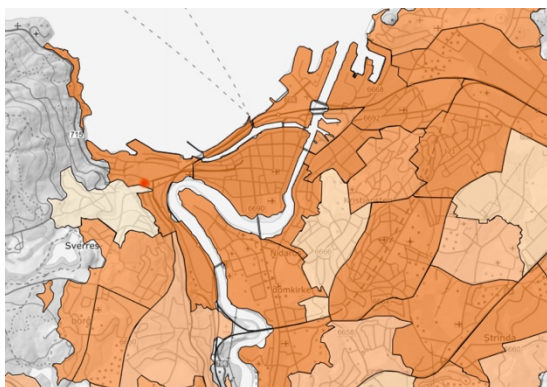
I stedsanalysen ble det pekt på fire tydelige områdekarakterer som ligger rundt planområdet i Hanskemakerbakken, som har ulike særtrekk, som utforming, struktur og tetthet: 1) den nyere bebyggelsen i Illsvika, 2) borettslaget i Skjæringen, 3) kvartalsstrukturen i Ila og 4) småhusbebyggelsen i Steinberget.



Illustrasjoner fra stedsanalysen: områdekarakterer i nærområdet

Samlet sett er det den eldre bebyggelsen som i stor grad preger bystrukturen i området, men den nyere bebyggelsen har funnet sin plass inn i dette; Bebyggelse med høyere tetthet i de mer utbane områdene på flata på Ila, og mindre, enkeltstående bebyggelse iblant boligene på Steinberget.

I oppstarten av prosjektet ble det gjennomført en Stedsanalyse for området, og en Arkitektonisk vurdering av ulike arkitektoniske særegenheter og særtrekk for den historiske bebyggelsen i Ila. I tillegg ble det gjennomført en ombrukskartlegging for de eksisterende bolighusene i planområdet. Disse tre går grundigere gjennom stedets karakter, landskapsform og bygde kulturmiljø, og ligger vedlagt planforslaget.



Utsnitt fra Trondheim kommunes levekårskart. Planområdet er markert med rød prikk.

Data fra levekårsundersøkelser viser at Ila som område har en høy andel med små leiligheter. Små leiligheter betegnes her som leiligheter på 1-2 rom. Det er verdt å merke seg at planområdet ligger helt i grensen mellom Ila og Steinberget, der Steinberget er det området tett på sentrum med desidert lavest andel små leiligheter. Dette er et boligområde som sogner til samme skolekrets, og som dermed utgjør en viktig andel av nærmiljøet. Steinberget er også et område der det ikke er rom for større fortettingsprosjekter, og som dermed ikke har rom for utjevning internt i kretsen.

3.5. Landskap

Planområdet er en del av det lange, bratte området som skråner fra Sverresborg og ned mot sjøen. Hele området er nordvendt, med Våttåkammen og Bymarka som en rygg mot vest. Området er nordvendt og har svært lite sollys, noe som kommer tydelig frem på sol- og skyggediagrammer for eksisterende situasjon, som ligger vedlagt. Likevel er området relativt lyst, på grunn av alt himmellyset fra nord, i tillegg til at man har sjøutsikt fra ulike punkter oppover Steinberget.

Det er en meget bratt tomt, med en høydeforskjell fra det laveste punktet ved Hanskemakerbakken opp til Roald Amundsens vei på nesten 17 m. Fra Ila stiger Roald

Amundsens vei med ca 1:18 på oppsiden av prosjektet som gir lange og bratte skråninger helt vest der høydeforskjellen ned mot Ilabekken blir størst. Ilabekken flater ut ved prosjektområdet og landskapsrommet bekken ligger i åpner seg opp mot Nedre Ila. Det var her bekken lå i rør fra slutten av 1950-tallet og frem til åpningen av bekken ble påbegynt i rundt 2005.



Landskapsrommet rundt Ilabekken er tydelig med trærne som danner et grønt rom.



Hanskemakerbakken er et definert, urbant byrom, med bebyggelse på begge sider og siktlinjer mot Våttåkammen i vest og Ilaparken i øst.



Rundt småhusene danner vegetasjonen små, grønne lommer som rammer inn hagene.



Roald Amundsens vei oppleves som et tydelig rom som gradvis lukker seg ned mot Ila, fra å ligge høyt og sveve over byen



Mellom husene inne på tomte er det i dag et skjermet, mer urbant byrom, med utsikt mot Våttåkammen og gløtt mot sjøen og parken.

Utdrag fra stedsanalyse om de nære landskapsrommene rundt og i planområdet

Internt på tomte har landskapsrommene har en tydelig tredeling - høyt opp langs Roald Amundsen vei med kontakt mot bydel Ila og fjorden, i midten på platåene hvor man befinner seg i et mindre rom og nede i Hanskemakerbakken med blick mot Ilabekken og heien i Bymarka. Ilabekken er et særlig markant og viktig landskapselement i omgivelsene. Grøntdraget er både et viktig pusterom for byen, en ferdslesåre til Bymarka og et orienteringspunkt. I tillegg er det et viktig naturmiljø.

3.6. Kulturminner og kulturmiljø

Planområdet ligger omringet av historisk bebyggelse, og i en historisk bystruktur. I ny KPA er det regulert hensynssone Bevaring kulturmiljø både sør for planområdet, for eneboligbebyggelsen på Steinberget, og i vestre del av planområdet og langsmed Ilabekken, for Møllehaugen og Ilabekken. Steinberget er et stort villaområde som er spesielt eksponert fra Midtbyen. Området har en rekke godt bevarte enkeltbygninger og tilhørende hager. Steinberget er preget av frittliggende villaer i store grønne hager, primært utbygd på tidlig 1900-tall. Området fremstår som homogent med småhus, hager og bratte tak, og er en del av landskapsrommet rundt Midtbyen. De landskapsmessige kvalitetene og de historiske verdiene i for området Møllebakken og Ilabekken knytter seg blant annet til Ilavassdragets nedre deler, som allerede fra middelalderen dannet grunnlag for vannkraft til sag- og mølledrift.

Selve Vestoppfarten, altså Roald Amundsens veg, har ikke vernestatus, men er registrert som kulturminne av Fylkeskommunen i Askeladden-databasen. Der er det registrert at et særpreg for Vestoppfarten er usedvanlig fine forstøtningsmurer, både mot bebyggelsen sør for vegen, og delvis også av selve vegen. En del av vegen er sikret med en mur (murt autovern) av svært god kvalitet. Det er ikke registrert historiske forstøtningsmurer på

nordsiden av (under) vegen forbi planområdet. Det er noen eldre murer mot bebyggelsen på sørsiden av vegen, opp mot den historiske bebyggelsen.

3.7. Naturverdier

Ilabekken, som ligger i direkte tilknytning til planområdet i vest, er et viktig gyteområde for sjøørrett. Dette er særlig sårbart for forurensning og partikkeavrenning, samt for mye aktivitet tett på og i vannet. Ilabekken er del av Trondheim kommunes overvåkingsprogram, hvor det årlig gjennomføres vannkvalitetsmålinger og ungfiskeundersøkelser. Ilabekken er anadrom opp til naturlig vandringshinder ved fossen, oppstrøms tiltaksområdet. Den anadrome strekningen av Ilabekken er registrert som viktig bekkedrag iht. DN Håndbok 13. Bekken har fått verdi B (viktig) grunnet i dens økte potensiale for biologiske mangfold ved gjenåpningen og restaureringen (2005-2008). I tillegg til restaurering av forholdene for anadrom fisk ble det gjennomført tiltak for froskegyting og salamander lenger ned i bekken.

Kantvegetasjonen langs Ilabekken er viktig for å skjerme bekken og røttene forhindres erosjon og partikkelavrenning. Trærne bidrar også til viktige økologiske funksjoner og naturgoder.

I området er det tidligere blitt registrert blant annet oter, mus, fossekall, tårnseiler, gråspurv, gråhegre og en rekke andre fugler, flaggermus, salamander, sjøørrett (informasjon hentet fra naturbase.no1 og Artskart.no). Det registrert relativt store områder av den fremmede arten parkslirekne innenfor planområdet og i tilknytning til Ilabekken. I tillegg er det på befaring observert platanlønn (SE – Svært høy risiko), syrin (SE), rynkerose (SE), barlind (SE), snøbær (høy risiko – HI) og ubestemt furuarter.

Økologisk rapport ligger vedlagt planforslaget.

3.8. Rekreasjonsverdi/rekreasjonsbruk, uteområder

Det er ingen arealer innenfor planområdet som har noe rekreasjonsverdi eller rekreasjonsbruk for andre enn de som bor i boligene i dag. Planområdet grenser til Ilabekken, men det er gitt tydelige signaler om at området langs denne delen av bekken ikke skal tilrettelegges for rekreasjon og opphold.

3.9. Trafikkforhold

Utbyggingsområdet innenfor planen ligger mellom Roald Amundsens veg og Hanskemakerbakken. I tillegg er deler av de to vegene med som en del av planforslaget. Hanskemakerbakken er knyttet på Ilevollen, som går rundt Ilaparken, og går videre til Skjæringen og etter hvert mot Byneset. Hanskemakerbakken har en ÅDT på ca 750. Roald Amundsens veg er langt mer trafikkert, og har en registrert ÅDT på ca 2000. Vegen er bindeledd mellom sentrum og Sverresborg og søndre del av Byåsen. Det er registrert fire trafikkulykker i nærområdet de siste 10 årene, der tre av disse er knyttet til møte mellom sykkel og bil, og én til fotgjenger og personbil.

Av de tre eneboligene som ligger langs Roald Amundsens veg, har to av dem avkjørsler mot Roald Amundsens veg. Disse er begge uoversiktlige, med bratt stigning og dårlige siktforhold. Den siste eneboligen og borettslaget i Hanskemakerbakken 1, 5 og 9 har begge avkjørsel via en kjørevei øst i planområdet. Denne avkjørselen deles med beboerne i Roald Amundsens veg 2 og 4, Borettslaget Ilevollen og adkomsten til baksiden av Hjorten omsorgssenter. Det er i dag registrert 41 parkeringsplasser innenfor planområdet; 20

offentlig tilgjengelige plasser langsmed Hanskemakerbakken, og 21 private parkeringsplasser i tilknytning til boligene i planområdet.

Planområdet ligger svært nært et av de store kollektivknutepunktene i vestbyen. Nordre Ilevollen er under oppgradering og vil samle holdeplasser for buss og trikk. I tillegg ligger skole, barnehage og målpunkter som parkområde og lekeplass i umiddelbar nærhet. Langs Hanskemakerbakken er det godt opparbeidet fortau, mens i Roald Amundsens veg er det kun et smal fortau som ikke har standard for vintervedlikehold. Det er regulert inn sykkelvei langs Roald Amundsens vei som ikke er opparbeidet.

Vedlagt planforslaget ligger en trafikkrapport som redegjør grundigere for dagens status på kjøreatkomst, vegsystem, trafikkmengde, ulykkessituasjon, gang- og sykkelveinett og kollektivtilbud.

3.10. Barns interesser

Jamfør barnetråkkregistreringer er det ingen oppholdsarealer eller ferdselsårer for barn og unge innenfor planområdet. Befaringer på tomte viser også at det er lite tilrettelagt områder for lek og opphold for barn, og ingen tydelige spor etter lek og aktivitet. Langsmed Roald Amundsens veg er det smalt fortau i dårlig stand, som ikke blir vinterbrøytet, og som ikke bidrar til trygglese skolevei for skolebarn som ferdes oppover og nedover.

3.11. Sosial infrastruktur

Planområdet sokner til Ila barneskole og Sverresborg ungdomsskole, og begge skoler har ledig kapasitet per august 2024. Det er også en rekke barnehager i umiddelbar gangavstand til planområdet.

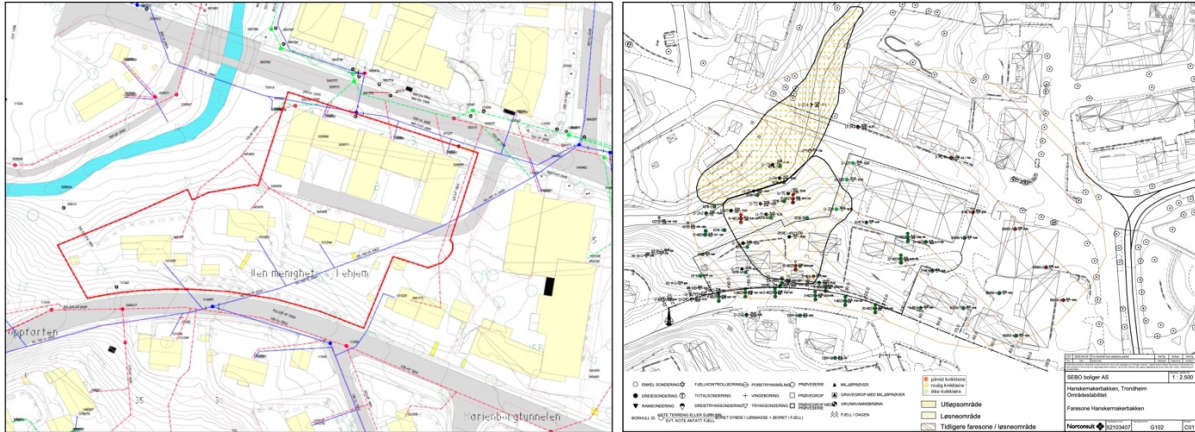
3.12. Universell tilgjengelighet

Det er ingen offentlig tilgjengelig adkomst gjennom planområdet i dag. Det er dårlige forhold for gående og trillende langs Roald Amundsens veg, med smalt fortau som ikke er vintervedlikeholdt. Langs Hanskemakerbakken er det bredt fortau i dag.

3.13. Teknisk infrastruktur

Tensio har spilt inn at det trolig er for lite nettdækning i området, og at det kan være behov for en ny nettstasjon. Planområdet ligger innenfor konsesjonsområdet for fjernvarme.

Langs Hanskemakerbakken ligger en VL200 SJK fra 2005, dagens bebyggelse langs Hanskemakerbakken er tilknyttet denne med fire stikkledninger. Disse anbringene nedlegges. I Roald Amundsens veg sør for området ligger en kommunal VL150 SJK fra 2002. Over planområdet ligger det en kommunal VL160 som er renoverert i 2002 med PE80. Det er innhentet trykksimuleringer for tilgjengelig slokkevann, som viser at de eksisterende, omliggende brannkummene har god kapasitet, og at samtlige kan levere 50 l/s med god restkapasitet. Det ligger separatsystem for avløp langs Hanskemakerbakken, med hhv. SP500- og OV600/400-ledninger fra 1999/2005, nord for planområdet. Langs Roald Amundsens veg ligger AF225 renoverert i 2004 som er tilknyttet separatsystemet i Ilevollen.



Utklipp fra eksisterende VA-kart til venstre og kart fra geoteknisk rapport som viser oppdatert faresone kvikkleire til høyre

3.14. Grunnforhold

Tomta er svært bratt slik at terrenghelning på tomta faller inn under kriterier for aktsomhetsområde/løsneområde. NGU sitt løsmassekart viser at tomta er i et område med marine avsetninger som dekkes av fyllmasser. Tomta ligger innenfor kvikkleirefaresone 181 Hanskemakerbakken med middels faregrad. Det er gjort supplerende grunnundersøkelser i 2024 for å avgrense kvikkleireforekomster tydelig. I planområdet er det ikke kartlagt andre naturfarer enn kvikkleireskred som må utredes.

Det er funnet at utbredelsen av kvikkleire varierer over feltet. Det er kun mot Ilabekken nedenfor Roald Amundsens vei 8 og 10 at terrengforholdene tilsier skredfare og at det samtidig er kvikkleire forekomster. I østlige delen kvikkleirefaresonen er det mindre enn 5 meter høydeforskjell i arealer der det er påvist kvikkleire i grunnen. Disse arealene anses ikke som et potensielt løsneområde. Tomta ligger ellers ikke i utløpsområde av andre kvikkleirefaresoner med potensiell fare for naturlig utløste kvikkleireskred.

3.15. Støyforhold og luftforurensning

Roald Amundsens vei og Hanskemakerbakken er kilder til støy. Langs Hanskemakerbakken er det gulstøysone, mens langs Roald Amundsens vei er det registrert røde støysoneverdier nærmest veibanen. Ny bebyggelse må tilfredsstille retningslinjer for støygrenseverdier. Dette kan være spesielt krevende for leiligheter nærmest Roald Amundsens vei. Støyforhold kan potensielt forbedres om sykkelvegprosjekt i Roald Amundsens vei blir gjennomført.

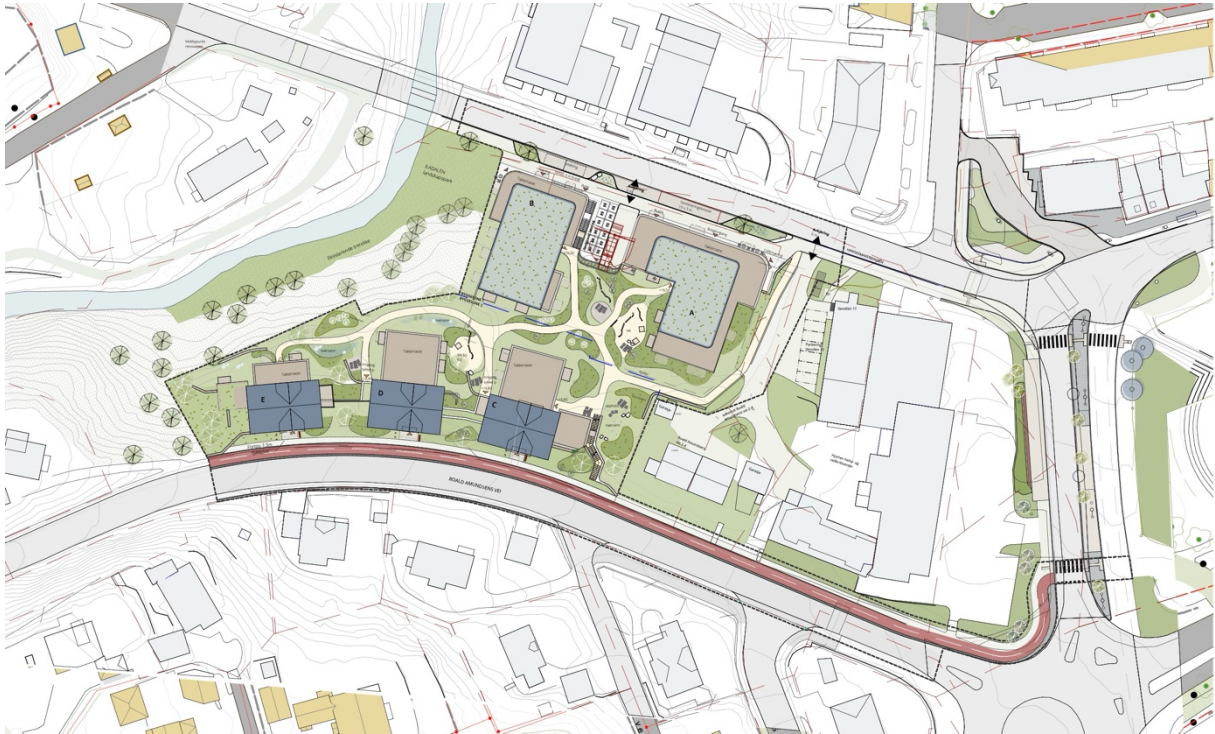
Luftkvaliteten i området er vurdert ut fra tilgjengelige målestasjoner i Trondheim og sammenligning av trafikkmengde, terrengformasjoner, bebyggelse og andre områdefaktorer. Ved planområdet for Hanskemakerbakken utgjør lokal vegtrafikk inkludert nærliggende tunnelportaler den klart viktigste utslippskilden med betydning for den lokale luftkvaliteten. Spredningskart i luftkvalitetsutredningen viser at det er størst luftforurensning rundt Byåsveien og Illevollen, og at det ikke er vurdert å være gule eller røde soner for luftforurensning rundt utbyggingsområdet.

3.16. Næring

I dag er det utadrettet forretningsvirksomhet i små lokaler i første etasje ut mot Hanskemakerbakken. Forøvrig er det sparsommelig med nærings- og forretningsvirksomhet i nærområdet i Ila.

4. Beskrivelse av planforslaget

4.1. Planlagt arealbruk



Illustrasjonsplan for planforslaget

Det planlegges å rive tre eksisterende eneboliger, samt et borettslag i dårlig forfatning, og oppføre ny sentrumsbebyggelse. Mot Hanskemakerbakken er det planlagt to store bygårder, med næringsarealer i 1. etasje, og leiligheter fra 2. etasje og oppover. Mot Roald Amundsens veg er det planlagt tre mindre punkthus som henvender seg mot trehusbebyggelsen på sørsiden av vegen, med grønne uterom og sikt mot Ilabekken og fjorden mellom byggene. Mellom de to byggeområdene er det planlagt et større, sammenhengende grønt uteområde, som også har forbindelse med Roald Amundsens veg og Hanskemakerbakken, og skaper en ny forbindelse på tvers.

I tillegg til bebyggelsesområdet reguleres det for en gjennomføring av den nedre delen av Trondheim kommunes sykkelveiprosjekt langs Roald Amundsens veg. Planen omfatter også oppgradering av fortausareal og møbleringssone mot Hanskemakerbakken.

Planområdet foreslås regulert til følgende formål:

Kategori	Formål	Areal
Bebyggelse og anlegg	Boligbebyggelse	2987 m ²
	Sentrumsformål	2369 m ²
	Renovasjonsanlegg	57 m ²
	Uteoppholdsareal	405 m ²
	Sum	5818 m ²
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	Kjørevei	2175 m ²
	Fortau	680 m ²
	Gatetun	279 m ²
	Gangveg/gangareal	75 m ²
	Sykkelanlegg	565 m ²

	Annen veggrunn - teknisk	173 m ²
	Annen veggrunn - grønt	178 m ²
	Trasé for sporvogn	35 m ²
	Sum	4159 m ²
Totalt		9977 m ²

Planområdet ligger i dag i overgangen mellom byggesone 1 og byggesone 3 i ny KPA. I bestemmelsene til ny KPA står det at byggesone 1 og 2 utgjør til sammen de mest sentrale byområdene i kommunen, hvor det skal legges til rette for at hovedandelen av nye boliger skal lokaliseres. Byggesone 1 skal utvikles som et aktivt og levende bymiljø. Byggesone 3 skal i hovedsak videreutvikles som boligområde, der det skal vises særlig hensyn til eksisterende, omkringliggende bomiljø og natur. På bakgrunn av dette er den nordlige delen av tomta, som ligger mot Hanskemakerbakken, regulert til Sentrumsformål og forholder seg til bestemmelser i henhold til byggesone 1 i ny KPA. Den sørlige delen av tomta mot Roald Amundsens veg er regulert til boligbebyggelse og forholder seg til bestemmelser i henhold til byggesone 3. Av hensyn til geometri og gjennomføring er det foreslått en mindre justering av overgangen mellom de to sonene.

Samtidig som vi har lagt vekt på at de to delene av tomta tydelig skal tilpasse seg de to ulike situasjonene på nord og sørsiden av planområdet, er det viktig å påpeke at planområdet er planlagt som en helhet. Dette er en forutsetning for å få til gode løsninger; ved å løse kjøreadkomst, renovasjonshåndtering og kobling til infrastruktur mot Hanskemakerbakken, unngår man trafikkfarlige og arealkrevende løsninger langs Roald Amundsens veg. Dette blir særlig tydelig når den planlagte sykkelveien langs Vestoppfarten skal etableres, noe som legger ekstra press på å fjerne dagens uoversiktlige avkjørsler og løse renovasjon på et annet sted. For noen faktorer er det derfor valgt å se på tomta som en helhet.

4.2. Planlagt bebyggelse, utbyggingsvolum og byggehøyder

Planforslaget legger til rette for transformasjon av Hanskemakerbakken til et sentrumsnært og urbant bolig- og næringsområde med 150 -170 boliger og fleksible næringsarealer. Hovedintensjonen er å bygge videre på Ila som lokalt bydelssentrum, med fokus på stedstilpasning, bymessig fortetting, og gode offentlige rom i menneskelig skala. Området ligger i overgangen mellom tett bystruktur og småhusbebyggelse.



Illustrasjon av kvartalene i Hanskemakerbakken



Aksionometri av kvartalene mot Hanskemakerbakken

Hanskemakerbakken utvikles til en urban byggate med bredt fortau, møbleringssoner for uteservering, grønt og overvannshåndtering. Det er foreslått to urbane bygårder i seks etasjer mot gata og en inntrukket toppetasje, til sammen sju etasjer. Bak aktive fasader ligger store fleksible næringsarealer som skal gi liv til gaten både dag og kveld. Ambisjonen er å tilføre Ila urbane kvaliteter og styrke bydelen som lokalsentrum. Det er regulert næringsareal i første etasje, med utadrettede fasader mot Hanskemakerbakken. Boligformål er lagt fra 2. etasje og oppover, men får direkte tilgang på utearealer på bakkeplan på takterrassen til næringsarealet.

Bygårdene mot Hanskemakerbakken er inspirert av historiske murgårder i Ila. Fasadene er komponert med markerte etasjeskiller, variasjon i dybde og materialbruk, og tydelige inngangspartier som gir bygningene rytme og lesbarhet. Boligetasjene er løftet fra gateplan for å sikre privatliv, og førsteetasjene er regulert til næring.

Mot Roald Amundsens blir bebyggelsen liggende i byggesone 3 i ny KPA, som krever at det tas særlig hensyn til steds karakter og omkringliggende bygningsmiljø. Det er derfor gjort særlige vurderinger for å kartlegge områdets strøkskarakter med tanke på bomiljø, naturverdier og kulturhistoriske verdier.

Boligområdet sør for Roald Amundsens veg er primært eneboliger i hage, mens det nord og øst for planområdet er mer variert bebyggelse. Ettersom bebyggelsen mot Roald Amundsens veg ligger vendt mot et enhetlig område av kulturhistorisk verdi, er det lagt særlig vekt på at ny bebyggelse skal tilpasse seg denne strøkskarakteren på Steinberget. Det er derfor planlagt med tre mindre hus med saltak opp mot Roald Amundsens veg, der det grønne fra Ilabekken får strekke seg opp mellom husene, og helt opp til gata. I plankartet er det sikret at bebyggelsen opp mot Roald Amundsens veg ikke er bredere enn tilsvarende bebyggelse i området, og bestemmelsene sikrer at det skal etableres vegetasjon i mellomrommene. I tillegg er de regulert med saltak og takvinkel tilsvarende omkringliggende bebyggelse, og utforming og materialitet i tråd med omkringliggende historisk bebyggelse. Det er lagt vekt på å utvikle Roald Amundsens veg mer som en nabolagsgate, med bebyggelse som henvender seg ut mot gata og skaper en tosidig situasjon. Dette er ulikt dagens situasjon, der Vestoppfarten er en vei med henvendt bebyggelse kun på sørsiden, og som er preget av biltrafikk og dårlige forhold for gående og syklende. Med hus som har innganger på gateplan, og en tilrettelegging for bredere fortau og sykkelveg, legges det til rette for at Roald Amundsens veg løftes fra en grå ferdselsåre til en trivelig nabolagsgate. Tilsvarende bebyggelse og gatesituasjon finner vi i bebyggelsen i overgangen mellom Ila og Steinberget lenger øst.



Illustrasjon av situasjonen i Roald Amundsens veg med tre trehus

I den delen av felt BB som er henvendt mot nord og ny bebyggelse i felt SF, er det lagt til rette for volumer som er noe høyere og av en annen karakter enn på sørsiden av Roald Amundsens veg. Disse er mer i tråd med strøkskarakteren nord for planområdet, med 4-5 etasjer og flate tak. Både bebyggelsen mot Roald Amundsens veg og terrenget gjør at disse volumene er underordnet saltaksvolumene, og mindre synlig fra gata. På denne måten bevares strøkskarakteren mot Roald Amundsens veg, samtidig som byggene gir en god tetthet til området. De flate takene gir også tilgang på viktig, solrikt uteoppholdsareal. Bebyggelsen er trukket unna Roald Amundsens veg 2 og 4 for å gi rom for et større grønt rom og en ny, grønn tverrforbindelse.

Et annet hensyn å ta i området, er at planen skal sikre bevaring av eksisterende naturverdier i Ilavassdraget. Dette er særlig viktig for å sikre at terrenget kan planlegges slik at avrenning av overflatevann renner *fra* bekken, og ikke mot bekken. Det er derfor sikret en sone på minimum 4 meter fra grensen til formålsområdet blå/grønnstruktur der terrenget heller. Nede på flata, innenfor byggesone 1, er det gjort vurderinger av terreng og avrenning, og det er foreslått en avstand på 1 meter mellom tomtegrense og bebyggelse i den aller nordligste delen. I tillegg er det kontrollert at de høydene og terrengbearbeidingene som ligger til grunn for planforslaget ikke medfører fare for avrenning i forbindelse med grunnarbeider i anleggsfasen. En foreløpig anleggsplan for bebyggelsen er vedlagt planforslaget.



Illustrasjon av trehusene og de grønne mellomrommene som gir utsyn fra Roald Amundsens veg

Bebyggelsen er regulert med maks bygningshøyder og maks BRA, som er sikret i plankartet. I tillegg er det sikret kvaliteter på utforming, som takform, materialbruk, farger, detaljering og relieff. I tillegg er det sikret at byantikvaren skal uttale seg om prosjektet ved søknad om rammetillatelse.

4.3. Grad av utnyttning

I planforslaget er det foreslått bebyggelse med relativt høy tetthet. Bakgrunnen for tettheten er et ønske om å muliggjøre et stort antall boenheter, og et betydelig næringsareal for området, i tillegg til en utnyttelse av området som svarer til kostnadene med å utvikle såpass sentrumsnære tomter. Planområdet ligger også svært sentralt, med gangavstand til Midtbyen og en umiddelbar nærhet til et stort kollektivknutepunkt i Nordre Ilevollen. Hovedhenvendelsen til prosjektet og halvparten av utbyggingsområdet ligger innenfor det kommunen har definert som byggesone 1, som utgjør de sentrale delene av byen der hovedvekten av fortetting skal skje i tiden fremover. Hele området er regulert med minimum 140 og maksimum 160 boenheter.

Felt SF er regulert med utgangspunkt i byggesone 1. Maksimal tillat BRA er regulert til 8800 m² i plankartet. Av disse er det tillatt med maks 1600 m² næringsareal på bakkeplan. Dette inkluderer ikke innendørs parkeringsarealer for bil og sykkel for næringsvirksomheten.

Felt BB er regulert med utgangspunkt i byggesone 3, der utnyttelsesgrad skal tilpasses områdets strøkskarakter, og ivaretagelse av eksisterende bomiljø, naturverdier og kulturhistoriske verdier skal tillegges stor vekt. Totalt sett er det vurdert at også felt BB har en plassering som gjør det godt egnet for boligutbygging, og at når det er sikret gode forhold for kulturmiljø, natur og bomiljø i nærområdet, så kan det tillates en høyere utnyttelsesgrad enn omkringliggende områder innenfor Byggesone 3. Maksimalt tillat BRA i felt BB er regulert til 4400 m².

Ettersom det er en del løsninger som er planlagt helhetlig for både felt SF og felt BB, er det vanskelig å beregne presis utnyttelsesgrad for de to områdene separat. Dette er fordi planområdet deler løsning for renovasjon og adkomst, samt deler på felles uteområde. Samlet har planforslaget en beregnet utnyttelsesgrad på ca 215% BRA for hele området. Dette er en forholdsvis høy utnyttelsesgrad, men det er sammenlignbart med områder som nylig er regulert på Lilleby og Lade, der vi finner tilsvarende utnyttelsesgrader. Anslagsvis beregning av %BRA for de to feltene vil være ca 300% BRA for felt SF, mens for felt BB vil %BRA være beregnet til ca 125%. Dette inkluderer BRA areal til bolig, fellesarealer og næring, samt overdekket areal. Arealer under bakken er trukket fra i denne beregningen, i henhold til KPA.

4.4. Bomiljø, bokvalitet og leilighetsfordeling

Det er lagt vekt på å utforme et prosjekt som sikrer gode bokvaliteter, også i en urban og tett situasjon. Ny KPA stiller en rekke krav til bokvalitet, som er definert for de ulike byggesonene. For felt SF og felt BB er det sikret at kravene til bokvalitet fra KPA er gjeldende, i tråd med henholdsvis byggesone 1 og byggesone 3.

Leilighetsfordelingen er variert – fra kompakte ettromsleiligheter til store familieeileigheter med tre–fire soverom. Dette legger til rette for et mangfoldig bomiljø på tvers av alder og livssituasjon. I overordnet KPA er det krav om at ved planforslag for mer enn ti nye

boenheter skal det være varierte boligstørrelser. Et viktig premiss for prosjektet er at de nye byggene skal erstatte leilighetene som ligger i borettslaget Hanskemakerbakken, og at de som bor i leilighetene i dag skal få leiligheter som svarer til sine eksisterende leiligheter uten å måtte betale mellomlegg for økte størrelser. Dette er sikret gjennom følgende bestemmelse: *Innenfor planområdet skal det etableres inntil 30 erstatningsleiligheter med tilsvarende størrelser som dagens leiligheter i Hanskemakerbakken 1, 5 og 9, +/- 3m².* Det er sikret at det ikke skal etableres leiligheter under 30 m² i felt BB (byggesone 3), gjennom krav i gjeldende KPA.

Følgende krav til øvrig boligsammensetning er foreslått sikret i bestemmelsene: *Minimum 15 % av leilighetene skal være 4-roms leiligheter á minimum 75 m². Minimum 50 % av leilighetene skal være 3-roms leiligheter á minimum 50 m². Minimum 15 % av leilighetene skal være 2-roms leiligheter á minimum 43 m². Maksimum 15 % av leilighetene skal være 2-roms leiligheter mellom 35 og 43 m². Det er ikke tillatt med 2-roms leiligheter under 35 m². Det er ikke tillatt med ett-roms leiligheter ut over erstatningsleilighetene.*

Størrelsen på både erstatningsleilighetene og de øvrige leilighetene er planlagt med utgangspunkt i Sintef Byggforsk sine forhåndsdokumenterte løsninger, med noe slingringsmonn. Dette er fordi at det skal være mulig å etablere leiligheter med andre bokvaliteter, som kan dokumenteres. Dette er sikret gjennom bestemmelse: *Ved bruk av boligløsninger som ikke er forhåndsdokumentert (eks. Sintef Byggforsk) skal det gjennomføres en analyse som viser at ytelsene oppfyller funksjonskravene i TEK17.*

Det er foreslått en leilighetsfordeling med mulighet for relativt mange små leiligheter. Disse er som nevnt erstatningsleiligheter for eksisterende og bebodde leiligheter i dag, og er en del av en avtale med borettslaget og dagens beboere for gjennomføringen av prosjektet. Selv om leilighetene er små, presiserer bestemmelsene det som også sikres i TEK, om at det skal redegjøres for at de oppfyller funksjonskravene. Det vil si at leilighetene må gjennomføres med god utforming og eventuelt andre kvaliteter, som plassbygde løsninger, for å kunne tilfredsstille kravene. På denne måten sikrer prosjektet og bestemmelsene økt boligkvalitet, også for de beboerne som bor i området i små leiligheter i dag. I tillegg vil de få leilighet i et bygg uten vedlikeholdsetterslep og langt høyere bygningsmessig kvalitet.

Blant de øvrige leilighetene er det ikke tillatt ettroms-leiligheter. For disse øvrige leilighetene er det lagt til rette for en andel på maks 35 % toromsleiligheter. Av disse to-romsleilighetene er ca 60% av dem sikret en størrelse på over 43 m². De øvrige leilighetene er sikret en størrelse på minimum 35 m², og her kan det være nødvendig å supplere planløsningen med en analyse som viser oppfyllelse av funksjonskravene ved søknad om rammetillatelse. På denne måten sikrer vi et spenn i leiligheter, samtidig som vi sikrer bokvalitet.

I tillegg er det gjort en vurdering av boligfordeling i området. Som beskrevet i kapittel 3.4 Stedets karakter, er planområdet registrert inn under område Ila, som er et område med en svært høy andel små leiligheter. Samtidig er det tydelig at planområdet grenser til Steinberget, som er et av de sentrumsnære områdene med desidert lavest andel små leiligheter og høyest andel store boliger. Her vil det ikke være relevant å fortette på samme måte, både fordi det er få ledige tomter, regulert av hensynssone og ikke tilsvarende kollektivdekning. Når man ser på områder som ligger tilsvarende tett på sentrum på østsiden som Ila, blir det tydelig hvordan det der er en betydelig høyere tetthet av små

leiligheter, ettersom det ikke bare er ett område med høy tetthet, men mange. Med et planområde som ligger i overgangen mellom Ila og Steinberget er det derfor foreslått en fordeling der det tillates en noe større andel små leiligheter.

I det illustrerte planforslaget er leilighetsfordelingen estimert til følgende antall:

		Antall
Erstasjonsleiligheter	25 - 35 m ²	30
2-roms under 43 m ²	35 - 42 m ²	19
2-roms over 43 m ²	43 - 50 m ²	22
3-roms	50 - 75 m ²	67
4-roms	75 m ² +	20
Totalt:		158

Det er regulert inn innendørs fellesareal tilsvarende 75 m², pluss 0,5 m² per boenhet over 50 boenheter. Dette gir et høyere krav til fellesareal enn i gjeldende KPA. Fellesarealet er lagt i tilknytning til det største og mest solfylte uterommet, og dette er sikret i bestemmelsene. På denne måten er det lett tilgjengelig for beboerne, og kan brukes til fellesaktiviteter eller utleie.



Illustrasjon fra uterommet på midten, med fellesarealet til venstre

4.5. Uteoppholdsareal og krav til uteoppholdsareal

Mellom bebyggelsen mot Roald Amundsens veg og bebyggelsen mot Hanskemakerbakken er det lagt til rette for et større, felles uterom. Uterommet er sammenhengende, men med ulike soner. Deler av uterommet er sikret som grøntareal med eget formål; f_UTE.

Uteområdet ligger på et platå som knytter seg til Ilabekken i vest og utearealet samt trafikkområdet til Ilevollen 17 og Hjørten bo og velferdssenter. Det er sikt mot Våttakammen i vest og trærne langs Ilabekken danner en grønn skjerm. Grøntstrukturen som ligger langs Ilabekken dras med inn i gårdsrommet og legger rammene for et frodig uteareal på tak med rik beplantning. Utearealet er tilgjengelig via en ny gangadkomst i øst, trapper fra Hanskemakerbakken og Roald Amundsens veg eller via bygningene. Alle leiligheten har universell tilgjengelighet til det store gårdsrommet.

På bakkeplan ut mot gårdsrommet er det private uteplasser 2 m fra vegglivet som skjermes gjennom terrengformer og beplantede felt. Dette deler inn det store rommet i mindre sekvenser og gir utsyn fra leilighetene til frodig vegetasjon som endrer karakter gjennom

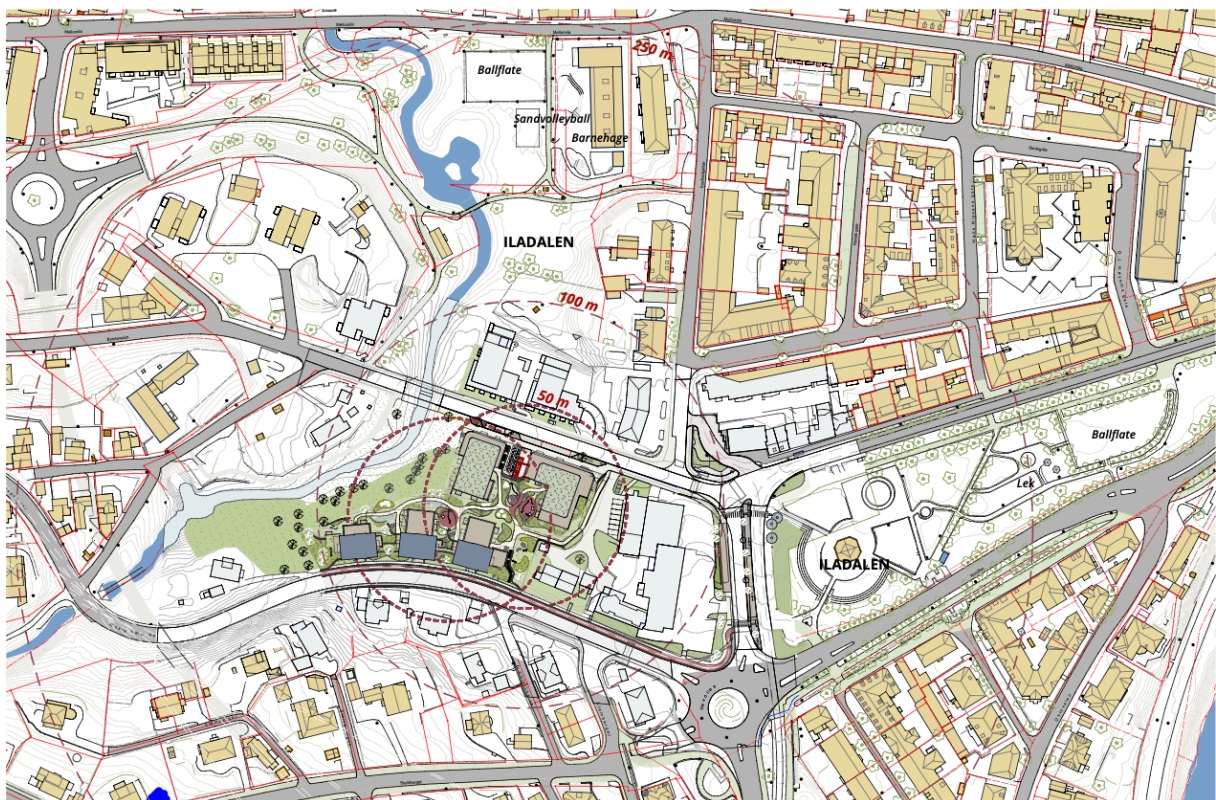
året og skjermer de for innsyn. På samme måte er det lagt vekt på at gangveier ikke kommer for tett på leilighetene på bakkeplan.

Det anlegges to lekeplasser i gårdsrommet: en for småbarnslek med rollelek, enkel balanse- og konstruksjonslek, og en for de litt større som kan tilby turnelementer, balansen og rollelek. Ellers legges det opp til at de grønne arealene skal tilby lekeelementer og innby til nysgjerrighet gjennom romforløp, variert terreng, naturelementer som inviterer til lek og opphold og vegetasjon i flere sjikt. Gårdsrommet får flere sittegrupper til gode oppholdsdager som ligger skjermet til i rom som dannes av terreng og vegetasjon. Denne variasjonen gir et innholdsrikt gårdsrom som tilbyr ulike kvaliteter året gjennom.

I tillegg til utearealet på dekket i 2. etasje, vil de enkelte bygningene ha tilgang til felles uteareal på tak som tilrettelegges for opphold med sittegrupper og vegetasjon. Disse arealene ligger særlig solfylt til, og er særlig verdifulle i Ila.

Prosjektet ligger godt plassert i et større nettverk av offentlige parker og lekeplasser i Ila som vil dekke behovet for de større barna og unge. Innenfor 100 m når større barn Iladalen og innenfor 250 meter når man lekeplassen i Ilaparken og ballflatene i Iladalen.

Prosjektet ligger rett ved Ilabekken og turveien opp til Teisendammen og videre ut i Bymarka. Mot nord ligger Iladalen med turveg videre langs fjorden og i øst ligger Ilaparken og Nidelva med tilhørende turveger. Tilbudet er svært variert og godt tilrettelagt.



Områdediagram for lekeareal, offentlige parker og frimområder i nærheten

Topografi og himmelretning gjør det utfordrende med uteareal i gårdsrommet som får tilstrekkelig med sollys. Gjennom sol/skygge analysen er det funnet noen steder som kommer bedre ut enn andre og disse stedene skal opparbeides som felles møteplasser med

sittegrupper og lek. Mot Ilabekken hvor lysforholdene blir mer utfordrende er det naturverdiene i et bekkelandskap med kantvegetasjon som blir talende og disse kvalitetene søkes det å ta med inn i prosjektet.

Eksisterende vegetasjon på tomta består av eldre hageplanter og plenareal. Eiendommene grenser mot grøntstrukturen til Ilabekken og planen søker å forsterke denne og å bidra til økt biologiske mangfoldet. I den nye planen skal det vektlegges at vegetasjon etableres i flere sjikt og at det velges ikke-invasiverende arter. Det er registrert fremme arter innenfor planområdet ut mot grøntstrukturen som må håndteres.

Terrenget er svært bratt på tomta, og det er jobbet med å både tilpasse bebyggelse og uterom til terrenget. Det er imidlertid ønsket om å få til gode, store, tilgjengelige og sammenhengende uterom som gir motivasjon for å bearbeide terrenget såpass mye. Det er forsøkt å bruke bebyggelse til å håndtere terrenget i stor grad, men der det er ønske om mer vegetasjon og jordvolum, særlig mellom byggene opp mot Hanskemakerbakken, er dette håndtert med terrasserings og terrengmurer istedenfor. Det er mulig å lage lavere terrengmurer, men dette gir mindre oppholdsflater, både for fellesskapet og de enkelte boenhetene som er henvendt ut mot uterommene. Støttemurene er illustrert på illustrasjonsplanen og sikret i bestemmelsene.

Historiske kart viser en tidligere snarvei gjennom området, og gjenetablering av denne forbindelsen er viktig for å binde sammen Ila og boligene på oversiden av Roald Amundsens vei. Ny tverrforbindelse og nye ganglinjer integreres i et grønt, offentlig tilgjengelig gårdsrom. Dette styrker det finmaskede gatenettet og gir rom for sosiale møteplasser i tråd med kommunens nye arkitekturstrategi. Gangforbindelsen er sikret i plankartet, med kvaliteter som varige materialer, belysning og bredde.



Illustrasjoner fra gangforbindelsen med øvre og nedre del

Kvalitetskrav til uteoppholdsarealene som er sikret i ny KPA er lagt til grunn for kravene til uteoppholdsareal i det innsendte planforslaget. Det er foreslått to avvik til bestemmelsene, på bakgrunn av Ila sine stedlige utfordringer, blant annet knyttet til sol. I forbindelse med planarbeidet er det undersøkt ulike bygningstypologier, og vi har sett at alle utbyggingsformer med en viss tetthet har disse utfordringene med tanke på kravene til solforhold. Og de mest solrike områdene er også de sørligste områdene som ligger høyt i terrenget, tett på Roald Amundsens veg, som også er støtutsatt.

Det er derfor foreslått to endringer sammenlignet med kravene i ny KPA. Det er foreslått å endre andel av uteoppholdsarealet som skal ha tilgang på sol på de ulike tidspunktene fra

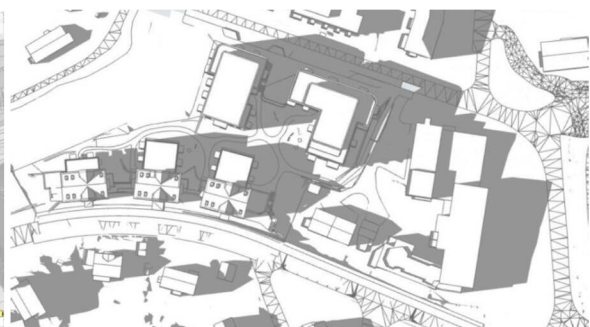
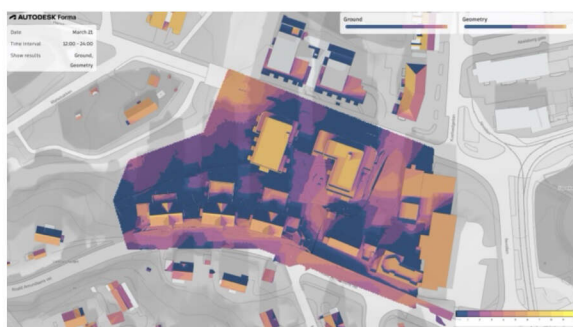
50% til minst 20% minst 3 timer etter klokka 12 ved vårjevndøgn, og minst 45% av arealet klokka 18 midtsommers. Det er også foreslått at unntaket for støy som er tillatt for ¼ av felles uteoppholdsareal i byggesone 1 endres til at det er tillatt unntak for kun 10% av uteoppholdsarealet, men da for hele området, altså også for byggesone 3.

For felt SF er det sikret at krav til uteoppholdsareal følger krav i ny KPA. Det vil si at det skal opparbeides minimum 25 m² uteareal per 100 m² BRA bolig, inkludert private balkonger og terrasser. Kravet til uteoppholdsareal er egentlig oppgitt til å være 30 m², men i tråd med KPA kan kravet til MUA reduseres med 5 m² per 100 m² BRA bolig, ettersom både Ilaparken og Iladalen park er offentlig park på over 500 m² og ligger innenfor en radius på 100 meter fra boligene.

For boligene i felt BB, som ligger i byggesone 3, er det foreslått krav i tråd med KPA, men med tilsvarende justering som for byggesone 1. Kravet til uteoppholdsareal for bebyggelse i byggesone 3 er på 60 m² per 100 m² BRA bolig. Men fordi området ligger i akkurat samme nærhet til offentlig park på over 500 m², er det foreslått at krav til MUA også her reduseres tilsvarende med 5 m². Det er derfor sikret at det skal opparbeides minimum 55 m². I tillegg er det sikret at alle boenheter skal ha privat uteoppholdsareal på balkong eller terreng, i tråd med KPA. Fordi solforholdene i Ila er såpass utfordrende, der de områdene med best solforhold mot sør overlapper med områder som er utsatt for støy, er foreslått at uteoppholdsareal som ligger nær Roald Amundsens veg kan ha støy inntil 4 dB over grenseverdier angitt i T-1442/21.

For den innsendte planforslaget gir dette følgende arealer:

	Felt SF	Felt BB
Areal bolig BRA	7216 m ²	4439 m ²
Krav til uteoppholdsareal	25 m ² per 100 m ² BRA bolig	55 m ² per 100 m ² BRA bolig
Totalt krav uteoppholdsareal	1804 m²	2441 m²
Fellesareal på bakken	660 m ²	1407 m ²
Takterrasser felles	268 m ²	360 m ²
Private balkonger og terrasser	929 m ²	690 m ²
Totalt	1857 m²	2456 m²



Illustrasjon av sol-simulering som viser mengden sol på uteområdene etter klokka 12 vårjevndøgn (venstre) og klokka 18 midtsommer(høyre)

4.6. Parkering

Ettersom bebyggelsen ligger sentralt, med umiddelbar nærhet til et større kollektivknutepunkt og hovedhenvendelse mot byggesone 1, er det valgt å legge en restriktiv parkeringsdekning til grunn. Det er derfor valgt å behandle planområdet i sin helhet som

byggesone 1 med tanke på mobilitet og kollektivdekning. I tråd med dette er det også satt tilsvarende høye krav til sykkelparkering.

Det er satt at krav til parkeringsdekning i tråd med ny KPA og byggesone 1:

Det skal avsettes areal til sykkelparkering tilsvarende 3 sykkelparkeringsplasser per 100 m² BRA bolig, der minimum 2/3 av plassene skal etableres innendørs/under overbygg. Minimum 15% av plassene skal være dimensjonert for lastesykler eller sykkelvogn. For forretningsareal skal det avsettes areal til minimum 3 sykkelparkeringsplasser per 100 m² BRA forretningsareal. Minimum 1/2 av plassene skal etableres innendørs/under overbygg.

Det skal avsettes areal til maksimum 0,2 bilparkeringsplasser per 100 m² BRA bolig. For parkeringsplasser til bolig skal samlet BRA bolig i felt SF og BB legges til grunn for beregningen.

Det skal avsettes areal til maksimum 0,3 bilparkeringsplass per 100 m² BRA forretningsareal.

Det skal etableres parkeringsplasser for personer med nedsatt bevegelseevne tilsvarende 1 bilparkeringsplass per 1500 m² BRA. Parkeringsplassene skal ligge maksimalt 25 meter fra hovedinngang. Minimum 1 av de øvrige parkeringsplassene skal avsettes til nyttekjøretøy.

Dette gir følgende parkeringsdekning for bolig- og næringsareal i prosjektet:

SYKKEL:	
Minimum antall oppstillingsplasser bolig	357 sykkelplasser
Minimum antall oppstillingsplasser næring	43 sykkelplasser
Totalt antall minimum	400 sykkelplasser
BIL:	
Maksimalt antall parkeringsplasser bolig	25 plasser
Maksimal antall parkeringsplasser næring	5 plasser
Totalt antall maksimum	30 plasser
Totalt antall minimum antall plasser (HC og nytteparkering)	9 plasser

Bilparkering for utbyggingsprosjektet er planlagt innerst sokkelen mot Hanskemakerbakken, med direkte adkomst og innkjøring fra Hanskemakerbakken. Dermed unngår man areal til rampe eller tilsvarende, og arealet fungerer også svært godt til sykkelparkering med direkteadkomst. Det er lagt til rette for minst mulig kjellerarealer, men arealet som graves ut for parkeringsareal utgjør også en del av den geotekniske stabiliseringen for området.

Det er i dag offentlig gateparkering rett utenfor næringsarealene langs Hanskemakerbakken. I tråd med Trondheim kommunes ønsker er antallet parkeringsplasser foreslått kraftig redusert, fra 20 til 2 plasser. I planforslaget er det foreslått at disse settes av til bildeling.

4.7. Tilknytning til infrastruktur

Renovasjonsløsningen er plassert mellom de to bygårdene mot Hanskemakerbakken. Det er vurdert at dette er det beste alternativet for renovasjonsløsning for området. Løsningen unngår uoversiktlige og arealkrevende stopp langs Roald Amundsens vei, og har samlet all renovasjon i en felles løsning, i et sentralt punkt mest mulig vest på tomte. Løsningen gir samtlige boliger i bygg A, B, C og D en avstand til renovasjon på under 100 meter. For leilighetene i bygg E vil avstanden være 110 meter, og det må søkes om begrunnet avvik for disse. Fordi løsningen gir de definitivt største driftsmessige fordelene, både for renovasjonsverket og for området, så er det vurdert at dette likevel er den beste løsningen.

For tømning har renovasjon adkomst fra Hanskemakerbakken. Plasseringen av renovasjon gir rom for helt flat adkomst og oppstillingsplass for renovasjonsbilen, til tross for at terrenget her er svært bratt. Renovasjonsbilen rygger fra Hanskemakerbakken, over fortauet og inn i lomma. Gata er rett, flat og oversiktlig her, og selv om det er uheldig å rygge over fortau, er løsningen vurdert til å være akseptabel med tanke på trafiksikkerhet. Renovasjon for næringsareal skal løses innendørs. Renovasjonsløsningen er diskutert med TRV og kommunalteknikk i Trondheim kommune. Løsning for renovasjon er beskrevet nærmere i eget renovasjonsnotat.

Det planlegges nye anlegg for vann, spillvann og overvann i forbindelse med utbyggingen. Planområdet skal tilknyttes kommunalt VA-nett i både nord og sør. Eksisterende ledninger som kommer i konflikt med ny bebyggelse legges om, og det etableres nye vannkummer, fordelingskummer og sprinkleranlegg. Over planområdet ligger det en kommunal VL160 som er renovert i 2002 med PE80. Denne havner under nye bygg og må omlegges. I møte med kommunalteknikk 20.03.25 ble det foreslått at denne ledningen legges om i Roald Amundsens veg og tilkobles VL300 i Ilevollen. Tilkobling medfører arbeider på en kommunal vannledning med dimensjon \geq DN300. Trondheim kommunes VA-norm med vedlegg 13 krever at det skal utarbeides en risikovurdering for dette arbeidet. Det utarbeides en rapport for risikovurdering som vedlegges planen: VA-01 - Risikovurdering ved tilkobling VL300 i Ilevollen.

Spillvann samles via ny privat kum og føres til eksisterende kommunal spillvannsledning. For enkelte bygg kan pumpe bli nødvendig på grunn av lav koterings. Separering av eldre fellesledning i Roald Amundsens veg inngår i planen.

Overvann håndteres i tråd med 3-trinnsstrategien: gjennom grønne tak og infiltrasjon (trinn 1), fordrøyning (trinn 2) og trygg overflateavrenning ved flomhendelser over 20-års regnhendelse med klimafaktor, mot Ilabekken (trinn 3). Det etableres fordrøyningsmagasin og nødvendige ledningsanlegg i feltet. VA-løsningen utformes i henhold til Trondheim kommunes VA-norm og forutsetter teknisk godkjenning før igangsetting.

I Hanskemakerbakken ligger det tre 150/250-fjernvarmerør. Det er begrenset plass mellom fjernvarmen og den nye fasaden, og det er derfor planlagt at ny VL200 legges med en avstand på 2 meter fra fjernvarmeledningene.

Det er lagt til rette foretablering av ny nettstasjon integrert i bebyggelsen. I planforslaget er denne lagt i inn mot innkjøring til p-kjeller og oppstillingsplass for renovasjonsbil. Ettersom planområdet befinner seg innenfor konsesjonsområdet for fjernvarme, er det tatt utgangspunkt i at prosjektet kobles til fjernvarmenettet.

4.8. Trafikkløsning

Det er regulert inn én avkjørsel til prosjektet, direkte fra Hanskemakerbakken og inn i parkeringskjeller. Den samme avkjørselen benyttes til renovasjon. Fordi parkeringsdekningen er såpass lav, er det ansett som akseptabel løsning at personbiler må vente litt mens renovasjon gjennomfører sine tømminger. Avkjørselen er ikke sporet for personbil, men under kapittel 3.6 om adkomst for nyttetraffic er avkjørselen sporet for større kjøretøy.

Felles adkomstvei for naboer i øst opprettholdes. Adkomstveien reguleres i planen, for å gi tydelige planforhold, men ut over dette er veien planlagt å beholdes slik den er i dag. Dersom det blir behov for å sette veien istand etter anleggsperioden, er det planlagt å tilbakeføre den til dagens situasjon. Dette er for å sikre at parkeringsplasser og adkomstsituasjoner for naboer ikke berøres av tiltaket.

Sammenlignet med dagens situasjon fjernes det to uoversiktlige avkjøringer fra Roald Amundsens veg. Med regulert løsning vil det legges til rette for en trygg og oversiktig sykkel- og fortaussituasjon, med færre krysningspunkter enn hva som har ligget til grunn for kommunens opprinnelige forslag. I tillegg forsvinner 20 tverrstilte parkering langs Hankemakerbakken, som i dag gir potensiale for uoversiktlige inn- og utkjøringer, som endres til langsgående parkering. Dette bidrar til å gi området et mer oversiktig trafikkbilde enn i dag, med tanke på avkjørsler.

Varelevering er tenkt løst fra vareleveringslomme i Hankemakerbakken. Her er det langsgående lomme som gir mulighet for tilkomst til alle næringsarealene langsmed Hankemakerbakken. Løsningen gir god oversikt for andre kjørende og gående, samtidig som den utnytter gatearealet og unngår mer harde flater enn nødvendig.

Langs Roald Amundsens veg er Trondheim kommunes forprosjekt lagt til grunn for løsning og utforming. Her er det lagt til rette for en ny, toveis sykkelvei og 1,5 meter bredt fortau fra planavgrensningen i vest og ned til krysningsen over lleveollen. Krysningsen er etablert som en del av den pågående utbyggingen av kollektivknutepunktet i Nordre llevollen, men er sikret i denne reguleringsplanen. Sykkelveien er regulert helt til plangrensen i vest, mens illustrasjonsplanen viser en løsning der sykkelvei og fortau avsluttes inn mot veien, i påvente av at sykkelveien fortsettes.

4.9. Tilpasning til gjeldende reguleringsplaner

Reguleringsplanen forholder seg i stor grad til eldre reguleringsplaner, der formålsgrenser er vage og utdaterte. Det er to unntak; I nord er planavgrensning mot detaljregulering av Hankemakerbakken 4 og 6 brukt som planavgrensning. I øst, der planen regulerer fotgjengerkryssing over til Ilaparken, er det ikke samsvar mellom linjeføring i eksisterende regulering og ny regulering. Ny regulering følger linjeføring i prosjektet for Nye llevollen, som er under gjennomføring.



Til venstre en illustrasjon av nytt plankart sammen med eksisterende, og til høyre et utsnitt som viser hvordan nye og tidligere reguleringsforhold overlapper.

4.10. Planlagte offentlige anlegg

Langs Hanskemakerbakken er det regulert inn nytt fortau i 3 meters bredde. Mellom fortauet og kjøreveien er det planlagt gatetun som er regulert til gateparkering, varelevering og gategrønt. Planen legger til rette for etablering av ny sykkelvei langs Roald Amundsens vei, i tillegg til fortau og utbedret kjørebane. Bestemmelsene sikrer opparbeidelse av fortau langs veien som er tilrettelagt for vinterdrift. I tillegg sikrer planen fotgjengerovergang over lilevollen, ved kollektivholdeplassen. Her er fotgjengerovergangen allerede etablert, og planen sikrer dette i henhold til gjennomført geometri.

4.11. Universell utforming

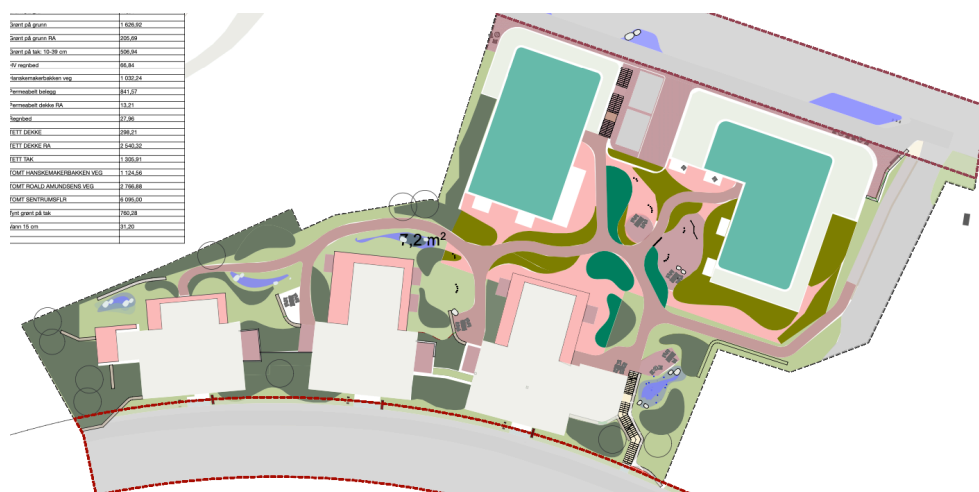
Alle boliger har universell tilkomst fra gateplan, med innganger fra Hanskemakerbakken og Roald Amundsens veg. Boligbyggene har også direkte universell tilkomst til uterommet i midten. I tillegg er det adkomst fra parkeringskjeller med heis til samtlige boliger.

Gjennom planområdet er det sikret en ny gangforbindelse, med bestemmelser som sikrer håndløper og repos med benker. På den måten er den tilrettelagt for flere, selv om den ikke er universelt utformet. Øst i planområdet er det en eksisterende kjørevei, som skal oppgraderes med mer trafikksikker gangvei. Denne gir en trillbar adkomst til uterommet, i tillegg til øvre del av gangforbindelsen.

4.12. Blågrønn faktor

Det er gjennomført utregning av blågrønn faktor, som ligger vedlagt planforslaget. Prosjektet går over to byggesoner – 1 og 3, og inkluderer gateløpene Hanskemakerbakken og Roald Amundsens veg. Utredningen er derfor delt inn i tre delområder: Hanskemakerbakken, Gaten Hanskemakerbakken og Roald Amundsens veg.

Utbyggingsområdet Hanskemakerbakken ligger med over en tredjedel av arealet i byggesone 1 og da blir normtallet for denne byggesonen gjeldende. Her viser utregningen en blågrønn faktor på 0,857. Dette avrundes til 0,9 og er over normtallet for kategorien boligbebyggelse i sone 1 skal oppnå. For å oppnå normtallet er det viktig at regnvann blir brukt som en ressurs i anlegget – både i form av synlig overvannshåndtering og ved å samle regnvann i bl.a en regntønne for bruk til vanning i anlegget. Det er lagt opp til noen felter med god jordoverdekning for større solitærbusker og frukttrær på kjellertaket.



Situasjonsplan for blågrønn faktor

Gaten Hanskemakerbakken vil primært være et asfaltert areal med fortau og kjørevei og skal oppnå normtallet 0,1. Utrekninger viser at tiltaket ligger over. Det søkes å sende en del av overvannet til fordrøyningsiltak i møbleringssone og det er ønskelig å få til to større gatetrær.

Delområde Roald Amundsens veg består av kommunens sykkelveiprosjekt og noe tilstøtende grøntareal av mindre størrelse. Delområdet skal oppnå normtallet 0,15 da gaten ligger i byggesone 3, men utregningen viser et normtall som er nede i 0,075. Det er begrenset med areal utover de harde flatene til myke trafikanter som får avrenning mot kommunal vei. Prosjektet ligger tett på et kollektivt knutepunkt og det må dette må veies opp for et lavt normtall.

4.13. Geoteknisk gjennomføring

I bestemmelsene er det sikret at det skal foreligge utredning av områdestabilitet til rammesøknad, som inkluderer plan for hvordan sikringsarbeidet skal utføres. Før igangsettingstillatelse kan gis skal geoteknisk prosjekteringsgrunnlag foreligge. På den måten er det sikret at planen får tilstrekkelig prosjektering til de tillatelse som skal gis, samtidig som det sikres at geoteknisk prosjektering kan fortsette og detaljeres når detaljprosjektet skrider frem.

4.14. Risiko og sårbarhet

Det er gjennomført en risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse) i forbindelse med utarbeidelsen av reguleringsplanen. Hensikten med en ROS-analysen er å gjennomføre en systematisk kartlegging av mulige uønskede hendelser som har betydning for om arealet er egnet til foreslått utbyggingsformål, og gjennom dette identifisere hvordan prosjektet ev. bør endres for å redusere risikoen til et akseptabelt nivå, jf. plan- og bygningslovens § 4-3. ROS-analysen ligger vedlagt planarbeidet.

Under vises en sammenstilling av analysen med avbøtende tiltak. Gitt at de foreslåtte tiltakene følges opp, vurderes risikoen forbundet med planforslaget og de foreslåtte tiltakene å reduseres til et akseptabelt nivå. For de temaene som er vurdert som mest relevante for planforslaget, er risiko og mulige tiltak nærmere beskrevet.

Sammendrag i tabell med tiltak:

TILTAK		
- Reguleringsplan		
(Nr.) Uønsket hendelse:	Tiltak i planen:	
Store ulykker		
A1	Ingen	
Naturfare		
B1	Overvann	- sikre prosjektering av overvannshåndtering i bestemmelsene gjennom rekkefølgebestemmelse - sikre i bestemmelsene at kommunen 3-trinnsystem for overvannshåndtering legges til grunn for prosjekteringen - sikre i bestemmelsene at terrenget prosjekteres slik at overvann ledes bort fra llabekken
B7	Kvikkleireskred	- Geoteknisk prosjektering sikres gjennom krav til gjennomført prosjektering både til rammesøknad og til detaljprosjektering.

		- Forutsetter gjennomføring i tråd med geoteknisk prosjektering. Tiltaksklasse forutsetter uavhengig kontroll på prosjektering og utførelse, jmf TEK17.
Andre tema		
C2	Naturverdi – avrenning til llabekken	Krav til plan for anleggsfasen før igangsettingstillatelse kan gis. Planen for anleggsfasen skal redegjøre for trafikkavvikling, massetransport, driftstider, trafikkikkerhet for gående og syklende, trygg skolevei, universell utforming, renhold og støvdemping og støyforhold. Det er sikret at det skal legges særlig vekt på tiltak for å sikre kantvegetasjon langs llabekken og hindre partikkelavrenning til bekken
C3	Forurenset grunn	Krav til redegjørelse og eventuell tiltaksplan for forurensning sikres i rekkefølgebestemmelser.
C5	Anleggstrafikk - luftforurensning	Krav til anleggsfasen sikres i bestemmelsene. Krav til plan for anleggsfasen før igangsettingstillatelse sikres i rekkefølgebestemmelser.
C6	Uønskede hendelser i anleggsfasen - avrenning	Sikres gjennom krav om utarbeidelse av plan for anleggsfasen før igangsettingstillatelse. I planen er det stilt krav om å redegjøre for konkrete tiltak for å forhindre avrenning til llabekken.
C7	Uønskede hendelser i anleggsfasen - luftforurensning	Krav til sikring av llabekken er sikret i bestemmelsene. Kvalitetssikring ved gjennomføring må følges opp i anleggsfasen. Konsekvenser håndteres eventuelt av kommunens eksisterende systemer for krisehåndtering, med bistand fra brannvesen og politi.

4.15. Plan for tilrettelegging utomhus for brann- og redningstjenesten

Fordi helningen på terrenget og den eksisterende adkomstveien i øst er såpass bratt, har det vært ønskelig å legge til rette for å løse rømnings- og slukketilgjengelighet for brannvesenet uten å måtte kjøre inn i uterommet på midten. Det er derfor lagt opp til doble rømningstrapper i alle boligbyggene, slik at det ikke er behov for redningsbil. Det er tilkomst for brannbil ved hovedinngang på alle bygg, der brannbilene har god tilkomst fra gater. Brannkummer sørger for tilstrekkelig slukkevann både ved hovedinngangene fra omkringliggende gater, og fra uterommet i midten. Løsninger for brann og redning er beskrevet nærmere i eget overordnet brannkonsept.

4.16. Tiltak for reduksjon av klimagassutslipp

Planen legger til rette for reduksjon av klimagassutslipp på følgende måter:

- høy utnyttelsesgrad i bynært område, som gir redusert transport- og bilbehov
- tilrettelegging for gående og syklende, både gjennom sikring av fortau og sykkelvei, og gjennom etablering av ny snarvei
- fellesarealer i tilknytning til uteområder, som reduserer eget arealbehov og styrker sosial bærekraft
- stor andel grønn overflate som både gir god overvannshåndtering og grønn biomasse
- det er gjennomført en ombruksrapport i forbindelse med utarbeidelsen av planforslaget, som ligger vedlagt.

Trondheim kommunes Klimakriterier er fylt ut og ligger vedlagt planforslaget.

5. Virkninger av planforslaget

5.1. Virkninger for landskap, sted, og byform

Terrenget på tomta gir rom for å bygge med større tetthet uten at det får like stor påvirkning på landskapsrommet. Ved å legge bebyggelse terrassert inn i terrenget er det mulig å få plass til relativt store bygningsvolumer med langt mindre konsekvenser for sol- og utsiktsforhold enn om tilvarende bebyggelse ble lagt på en flat tomt.



Fugleperspektiv av planområdet sett fra sørøst

Det bratte terrenget i Ila gir samtidig utfordringer med tanke på tilgang på solrike utearealer i henhold til kravene. Med et bratt, nordvendt terreng er det i Trondheim lite sol, særlig i vinterhalvåret. Dette har vært en utfordring også i dette prosjektet. Samtidig ser vi at området har mange andre kvaliteter som gjør området til et særlig godt bomiljø. Det vises også ved at området er et av de mest populære boligområdene i Trondheim, til tross for lite soltilgang.

Det er foreslått bebyggelse på tomta med høyere tetthet, volum og byggehøyder enn dagens situasjon. Tomta er såpass stor, og ligger i et bratt terreng, slik at opplevelsen av prosjektet vil bli ulik utifra hvordan man nærmer seg området.

Foreslått bebyggelse mot Roald Amundsens veg er utformet med fokus på tilpasning til eksisterende småhusbebyggelse. Her er det lagt til rette for trehus som forholder seg til gata, med grønne siktlinjer mellom byggene. Bebyggelsen er trukket unna Roald Amundsens veg 2 og 4 for å gi rom for et større grønt rom og en ny tverrforbindelse. Selv om det er en helt annen situasjon enn dagens, der det ikke er noe bebyggelse som stikker opp over Roald Amundsens veg, er det vurdert at den nye gatesituasjonen vil være en positiv for gående og syklende langs Vestoppfarten. Trehusene snakker godt med den eldre bebyggelsen på sørsiden av vegen, og det grønne setter fortsatt preg på gatebildet langsmed Roald Amundsens veg. Volumene som ligger i tilknytning til de tre byvillaene underordner seg den særpregede bebyggelsen mot gata.



Illustrasjon fra sørøst med Roald Amundsens gate og tverrforbindelsen

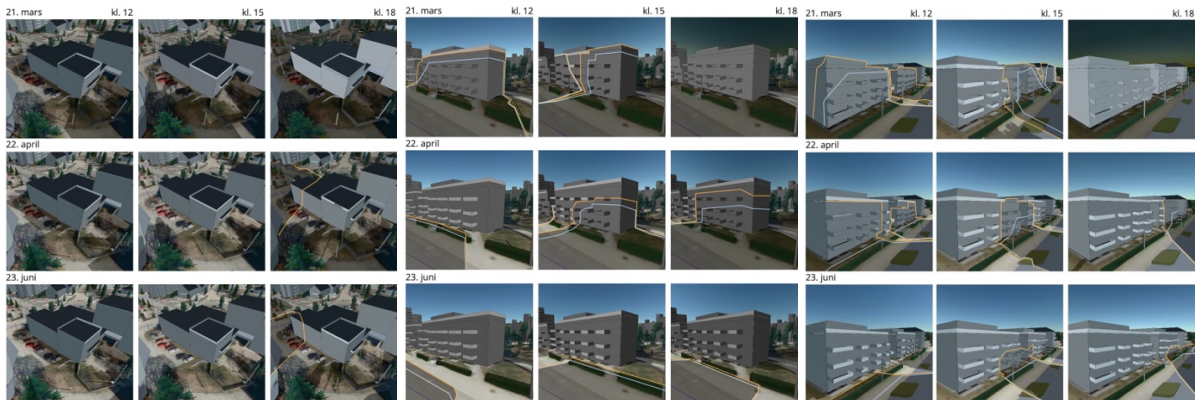
For naboene øst for utbyggingsområdet vil prosjektet gi en ny silhuett mot vest, med mer bebyggelse og mindre sikt til Våttåkammen. Bebyggelsen vil ikke ha noe påvirkning på solgangen på dagtid, men vil kunne gi noe skygge på sommerstid etter klokka sju. Den største effekten vil være på Borettslaget Ilevollen, som får bebyggelsen tettere innpå. Her har det tidligere vært relativt åpent, der dagens bebyggelse er lavere og ligger lenger unna. Mens den nye situasjonen vil være tettere og mer bymessig. Det vil være god soltilgang på deres uteområder på tak og bakkeplan.



Illustrasjon av kvartalene i Hankemakerbakken

Mot Hankemakerbakken vil det regulerte prosjektet legge til rette for en helt ny, bymessig gatesituasjon. Både bebyggelse, utforming og programmering vil kunne bidra til å løfte området fra dagens situasjon. I dag er området preget av næringslokaler og et borettslag i dårlig forfatning. Det er mange naboer som ser positivt på muligheten til å oppgradere nabolaget. Samtidig er mange bekymret for soltilgang, særlig på nordsiden av Hankemakerbakken. For beboerne i Hankemakerbakken 4 og 6, vil den nye bebyggelsen få størst konsekvenser for sol. Boligene ligger nederst i et bratt terreng, og det er lite tilgang på sol i området. Dette er også tydelig i diagrammene som viser påvirkning på nabobebyggelse. Det er gjort forsøk på hvilken effekt det har på sol og skygge dersom bebyggelsen er én etasje lavere. Effekten vises i illustrasjonene nedenfor, der det er liten forskjell mellom 6

etasjer og en inntrukket toppetasje, og 5 etasjer og en inntrukket toppetasje. Fordi området ligger vendt slik det gjør, vil enhver bebyggelse på tomta gi skygge på bebyggelsen på motstående side.



Utdrag fra skjemaer for solpåvirkning på nabobebyggelse i hhv Ilevollen, Hanskemakerbakken 4 og Hanskemakerbakken 6

Den største endringen vil likefullt være for beboerne i Hanskemakerbakken 1, 5 og 9, som i dag bor i et borettslag som ikke er i økonomisk stand til å holde bygningsmasse vedlike, eller reparere de skadene som har oppstått. For dem er dette prosjektet vesentlig, og vil være en betydelig og viktig oppgradering av bokvalitet og bomiljø.

Påvirkning på nabobebyggelse i form av sol- og skyggediagrammer, samt solpåvirkning på nabobebyggelse ligger ved i vedlegg 2c Sol- og skyggediagram og nabopåvirkning.



Illustrasjon som viser tverrforbindelsen gjennom området

Den nye tverrforbindelsen vil gi et positivt bidrag til området, som en ny grønn snarvei som lager nye bevegelsesmønster. Åpningen mot Hanskemakerbakken er også lagt i tråd med åpningen i bebyggelsen på motstående side.



Illustrasjon fra fellesrommet via gangforbindelsen mot Roald Amundsens veg

Mange beboere på en sentral tomt i Ila vil kunne gi en større befolkningstetthet, og dermed også flere gående og syklende som kan styrke Ila som knutepunkt og sentrumsområde.

Oppsummert er det foreslått høy tetthet. Det er vurdert at det er riktig og viktig å fortette godt i et sentrumsnært område som Ila, og det er vurdert å være innenfor områdets tåleevne. Det er også gjort med bevissthet om at når man bygger med høy tetthet og mye bygningsmasse, så må det gjøres med særlig omsorg for omgivelsene. Derfor er det lagt inn betydelig kvalitet i utforming, detaljer og materialbruk, og dette er sikret i bestemmelsene.

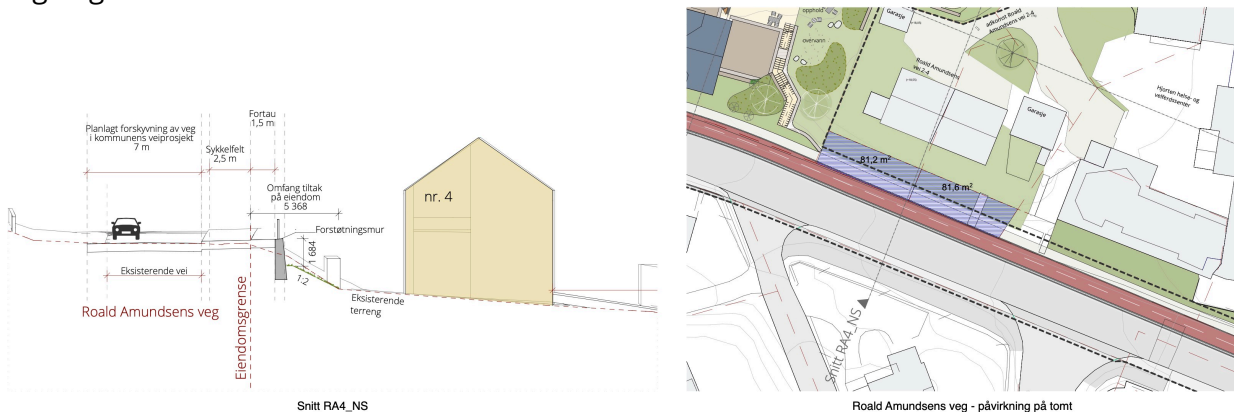


Fugleperspektiv av planområdet sett fra sørøst

Virkning av sykkelvei på naboene

Etableringen av sykkelvei og fortau på nordsiden av Roald Amundsens veg for konsekvenser for beboerne i Roald Amundsens veg 2 og 4. Fordi terrenget er såpass bratt, vil utvidelsen en utvidelse av veibanen her med 1,5 meter til ny fortauskant, sammenlignet med dagens veibane. I tillegg kommer støttemur og gjerde. Dette vil gi betydelig reduksjon i hagearealer på sørsiden, der det er sol, man må fjerne opparbeidet vegetasjon og beplantning, og fortau med gjerde vil komme nærmere husveggen, og kunne gi sjenerende innsyn til boligen. Fordi dagens beplantede skråning må erstattes med en støttemur, vil det heller ikke være mulig å etablere skjermende beplantning som i dag. Totalt vil dette kreve erverv av ca 160 m² av

deres tomteareal. Konsekvensene for beboerne i Roald Amundsens veg 2 og 4 er illustrert i tegningene nedenfor.



Illustrasjon av snitt og planutsnitt som viser konsekvenser av sykkelveien for Roald Amundsens veg 2 og 4.

5.2. Virkninger for kulturminner og kulturmiljø

På sørsiden og østsiden av planområdet er det hentynt til kulturminner og kulturmiljø i overordnede planer. For eneboligstrøket i Steinberget er det tatt særlig hensyn til tilpasning av størrelser, høyder og utforming av trehusene langs Roald Amundsens veg. Det er en målsetting om å styrke Roald Amundsen som nabolagsgate, ved å gjøre gatestrekningen tosidig istedenfor ensidig som i dag. Dette vil gi en endring for området, men å bruke bebyggelse med historiske trekk til å endre Vestoppfarten fra en vei til en gate i denne strekningen, er vurdert å ha positive virkninger.

For opplevelsen langs Ilabekken påvirker ikke bebyggelsen vegetasjon eller bebyggelse langs bekken spesifikt. Men det vil være en opplevd virkning av bebyggelsen når man beveger seg langs bekken. Særlig på vinterstid, da trærne langs bekken har trekroner som rager tilsvarende høyt i dag, og skygger for utsikten.

Roald Amundsens veg er registrert som kulturminne uten vernestatus. Det er ikke registrert noen historiske murer eller veikonstruksjoner innenfor planområdet, men det kan være at det ligger u bakken, og da vil sykkelveiprojektet få virkninger for dette.

5.3. Grunnforhold

Planområdet ligger innenfor en registrert kvikkleirefaresone (faregrad lav), og det er påvist kvikkleireforekomster i den vestlige delen av tomte. Norconsult har gjennomført supplerende grunnundersøkelser og stabilitetsberegninger, som ligger til grunn for den geotekniske løsningen i prosjektet.

Løsningen omfatter terrengavlastning, massestabilisering med kalksement og pelefundamentering til fjell. Dette skal sikre tilstrekkelig lokal- og områdestabilitet både i anleggsfase og permanent situasjon. Graveskråninger etableres med helning 1:2 og stabiliseres ved innblanding av kalksementmasser til ca. 5–7 meters dybde. Oppstøtting av byggegrøp planlegges som permanent konstruksjon og vil detaljprosjekteres.

Beregninger viser at områdestabiliteten i utgangspunktet ikke tilfredsstillende krav til absolutt sikkerhetsfaktor i eksisterende terreng. Det er derfor lagt til grunn prinsippet om prosentvis forbedring av stabiliteten iht. NVE veileder 1/2019. Forbedringen oppnås gjennom

terrengavlastning og stabiliseringstiltak, og sikkerhetsfaktorene i den permanente situasjonen er tilfredsstillende.

Det forutsettes uavhengig kvalitetssikring av områdestabilitet og prosjekterte tiltak før gjennomføring. Planlagt bebyggelse og fundamentering vurderes å kunne gjennomføres uten negativ påvirkning på områdestabiliteten, forutsatt at de planlagte tiltakene gjennomføres i tråd med anbefalingene i geoteknisk rapport.

Miljøgeologisk rapport peker på at det kan være risiko for forurensede masser i grunnen. I bestemmelsene er det sikret at det skal foreligge plan for håndtering av forurensede masser, eller eventuelt dokumentasjon på at grunnen ikke er forurenset, før igangsettingstillatelse kan gis. Dette sikrer at et eventuelle forurensede masser ikke kommer på avveie, og vil også kunne bedre masseforholdene i området. Noe som er særlig relevant med tanke på Ilabekken.

5.4. Forholdet til krav i Naturmangfoldloven

Det er gjennomført kartlegging av naturverdier både på land og i vann, med særlig fokus på Ilabekken og tilgrensende vegetasjon. Planområdet berører ikke hensynssonen for Ilabekken, men ligger tett inntil denne.

For å unngå inngrep i hensynssonen og sikre mot negativ påvirkning av bekken og tilgrensende grøntstruktur, planlegges følgende tiltak:

- Spunt etableres i tomtegrense mot hensynssone, med 4 meters avstand fra graveskråning.
- Alt arbeid holdes innenfor godkjente formålsgrenser.
- Overvann fra anleggsfase ledes til eksisterende kommunal overvannsledning.
- Midlertidige overvannstiltak etableres, herunder sedimentasjonsbasseng og filtre.
- Rigg og masselagring lokaliseres internt i planområdet.
- Bruk av kjøresluser og hjulvask for å hindre spredning av fremmede arter.

Store trær i randsonen mot Ilabekken er identifisert og det tas sikte på å bevare disse. Det planlegges ny kartlegging av fremmede arter i vekstsesong før oppstart, og håndtering i tråd med gjeldende forskrift.

Vurdering etter Naturmangfoldloven

Det er gjennomført økologisk kartlegging i og rundt planområdet. Kunnskapsgrunnlaget vurderes som tilstrekkelig for vannmiljøet, men ikke fullt ut for naturverdier på land, ettersom feltarbeidet ble gjennomført utenom vekstsesong. Supplerende kartlegging av fremmede arter er derfor anbefalt før oppstart.

Ilabekken er et sårbart vassdrag med tidligere belastning. Planlagte tiltak som spunt, sedimentasjonsbasseng, overvannshåndtering og rensiltak reduserer risiko for negativ påvirkning. Arbeid i perioder med lav økologisk sårbarhet anbefales. Det legges til grunn at tiltakshaver dekker kostnader knyttet til kartlegging og miljøtiltak.

Forutsatt at anbefalte tiltak gjennomføres og supplerende kartlegging gjøres, vurderes tiltaket å være i tråd med naturmangfoldlovens §§ 8–12.

5.5. Virkninger for friluftsliv og rekreasjonsbruk

Planen gir ikke virkninger for friluftsliv og rekreasjonsbruk i nærområdet.

5.6. Virkninger for trafikkforhold

Planforslaget legger til rette for redusert biltrafikk og bedre forhold for gående og syklende. Det samlede antallet parkeringsplasser reduseres fra 41 til 32, noe som forventes å gi redusert trafikkbelastning. Det er ikke behov for nye ÅDT-beregninger. Kjøreadkomst legges til Hanskemakerbakken, som er lavest i terrenget og gir kort vei til kollektivtransport og sentrum. Planområdet betjenes med parkeringskjeller, med innkjøring fra Hanskemakerbakken.

Det etableres ny offentlig snarvei gjennom planområdet, og det opparbeides bredt fortau og sykkelvei langs Roald Amundsens veg. Disse tiltakene forbedrer koblinger for myke trafikanter og støtter opp om mål om grønn mobilitet. Det legges også til rette for 400 sykkelparkeringsplasser, inkludert plass til lastesykler.

Det kan oppstå noe risiko for villparkering i nærområdet som følge av parkeringsreduksjonen og økt antall beboere. Dette er vurdert som håndterbart, men bør følges opp dersom det blir et problem. Langsgående gateparkering og møblering skal bidra til et ryddig og trygt bymiljø.

Fire trafikkulykker er registrert i området de siste ti årene, hvorav tre har involvert myke trafikanter. Dette understreker viktigheten av trygg utforming av krysningspunkter og gode trafikale løsninger for alle brukergrupper.

5.7. Virkning for barns interesser

Planen påvirker ingen registrerte eksisterende leke- eller oppholdsområder for barn og unge. I dag har uteområdene rundt boligene i borettslaget lite tilrettelegging for lek og opphold for barn og unge, og det sikres bedre forhold for dette i den nye planen. I tillegg etablerer planen nye tverrforbindelser for små gående, og øker trafikksikkerheten og brukbarhet på omkringliggende gang- og sykkelarealer.

5.8. Virkninger for sosial infrastruktur

Planen påvirker ingen skole- eller barnehagekretser direkte, da det ikke er foreslått noe tjenesteyting i planen. Men økt antall beboere i nærområdet vil gi flere elever og barnehagebarn i kretsen.

5.9. Tilgjengelighet for alle til uteområder og gang- og sykkelveinett

Planen bedrer tilgangen til uteområder og gang- og sykkelveinett i området, sammenlignet med dagens situasjon. Planen legger opp til etablering av snarveg, oppgradering av fortau og sykkelvei, i tillegg til utbedring av en gangforbindelse øst i planområdet. I tillegg bidrar planen med verdifullt, nytt næringsareal som ligger sentralt og lett tilgjengelig på bakkeplan midt i lla. Dette gir nye målpunkter for eksisterende beboere i nærområdet.

5.10. Forurensning, vannmiljø og vannforskriften

Planområdet ligger tett inntil hensynssonen for llabekken, som er registrert som viktig bekkedrag og gyte-/oppvekstområde for sjøørret. Utbyggingen berører ikke selve hensynssonen, men tiltak i randsonen kan likevel påvirke naturverdier på land og vannmiljø.

Ilabekken har tidligere vært utsatt for flere negative hendelser, og vannkvaliteten vurderes som sårbar. Det er risiko for tilførsel av partikler og forurensning (sement, olje, finstoff) fra anleggsområdet. Dette kan redusere gytesuksess og skade vannlevende organismer, særlig i sårbare perioder (gyting og yngelutvikling).

Store trær nær byggegrensen, særlig en gammel bjørk, kan bli negativt påvirket av spunting og graving innenfor rotsone. Fjerning av vegetasjon i kantsonen utenfor hensynssonen kan redusere erosjonsvern og øke risiko for partikkelavrenning til bekken. Samtidig er mye av kantvegetasjonen som er registrert innenfor planområdet også fremmedart med høy spredningsrisiko. Anleggsarbeidene her må gjennomføres slik at det sikres mot partikkelavrenning. Dette er beskrevet i ROS-analyse og i økologirapport.

Flere fremmede arter med høy spredningsrisiko er registrert, deriblant parkslirekne og rynkerose. Anleggsarbeid og massehåndtering kan bidra til spredning dersom tiltak ikke gjennomføres korrekt. Kartlegging i vekstsesong anbefales før oppstart.

Avbøtende tiltak er planlagt og vil redusere risikoen, herunder spunt, sedimentasjonsbasseng, utslippskontroll, og krav om arbeid i lavrisikoperioder (juli-september). Det anbefales kontinuerlig overvåking av pH og turbiditet i bekken under anleggsfasen. Det er sikret i bestemmelsene at det skal foreligge en plan for anleggsfasen før igangsettingstillatelse kan gis. Planen for anleggsfasen skal redegjøre for trafikkavvikling, massetransport, driftstider, trafikkikkerhet for gående og syklende, trygg skolevei, universell utforming, renhold og støvdemping og støyforhold. Det er sikret at det skal legges særlig vekt på tiltak for å sikre kantvegetasjon langs Ilabekken og hindre partikkelavrenning til bekken, at tiltak beskrevet i naturmangfoldsutredningen sikres i anleggsfasen og at nødvendige beskyttelsestiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeider kan igangsettes.

Jf. § 4 i vannforskriften skal tilstanden i overflatevann beskyttes mot forringelse, forbedres og gjenopprettes med sikte på at vannforekomsten skal ha minst god økologisk og god kjemisk tilstand. Det er planlagt bruk av spunt og graveskråning vekk fra Ilabekken i anleggsfasen, samt rensning av anleggsvann som kobles på kommunal OV-ledning. Forutsatt at anbefalte tiltak iverksettes, vurderes det at risikoen for permanent forringelse av tilstanden i Ilabekken er liten. Jf. § 11 i vannressursloven skal det langs bredden av vassdrag med årssikker vannføring opprettholdes et begrenset naturlig vegetasjonsbelte som motvirker avrenning og gir levested for planter og dyr. Denne regelen gjelder likevel ikke for byggverk som står i nødvendig sammenheng med vassdraget, eller hvor det trengs åpning for å sikre tilgang til vassdraget. Tiltaksområdet er trukket ut av hensynssonen til Ilabekken, og det er ikke planlagt fjerning av vegetasjon langs bekken. Det vurderes at tiltaket ikke medfører behov for søknad om dispensasjon fra § 11 i vannressursloven. Denne vurderingen bør likevel avklares med Statsforvalteren.

5.11. Kapasitet på infrastruktur

Prosjektet vil knyttes til eksisterende kommunale vann- og avløpsledninger. VA-rapporten konkluderer med at det er tilstrekkelig restkapasitet i vannforsyningsnettet til å dekke både forbruksvann og slokkevann for det planlagte boligområdet. Simuleringer viser at eksisterende brannkummer kan levere 50 l/s med god restkapasitet.

Det planlegges påkobling til en kommunal vannledning med dimensjon \geq DN300 i Ilevollen. Påkoblingen er et tiltak med potensiell risiko, og det kreves derfor at det gjennomføres en særskilt risikovurdering for arbeidet. Denne er under utarbeidelse og skal godkjennes av kommunen før igangsetting. Utførende entreprenør må følge anbefalte tiltak i risikovurderingen nøye for å sikre drift og kvalitet på det kommunale nettet.

For overvann er maksimal tillatt avrenning til kommunalt nett beregnet til 8,8 l/s, og det etableres fordrøyning i feltet for å holde seg innenfor denne rammen. Forutsetningen er at fordrøyningstiltakene fungerer som forutsatt – manglende eller feil drift kan føre til overbelastning i overvannsnettet.

Separering av eldre fellesledning (AF225) i Roald Amundsens veg er også del av prosjektet, og dette vil bidra til forbedret kapasitet og funksjon i avløpssystemet.

Siden planen tilrettelegger for ny nettstasjon, vil ikke prosjektet gi negative konsekvenser for nettdekningen i området.

5.12. Konsekvenser for næringsinteresser

Det er planlagt å rive dagens næringslokaler, som utgjør 5-6 mindre lokaler. Dette er lokaler med delvis drift i dag; noen er i drift mens andre ikke, og det er stor grad av utskifting. Det er lagt til rette for nye og større næringslokaler i planforslaget. I planforslaget er det rom for virksomheter av ulik størrelse, men det innebærer også at det ikke lenger vil være så mange små lokaler for i dag. Dette vil gi mer grunnlag for næringsvirksomhet i området, og også kunne øke attraktiviteten på næringsarealene slik at aktørene blir værende lenger. Det har vært stor interesse for næringsarealene fra ulike aktører i planprosessen.

5.13. Virkninger som følge av klimaendringer

Klimaendringer gir økt risiko for ekstremvær, også for arealer i denne planen. I fagrapportene er det tatt høyde for klimaendringer i beregninger av overvannshåndtering og flomrisiko, i tillegg til luftforurensning. Det er ikke risiko for havnivåstigning i planområdet.

5.14. Virkninger for folkehelse

Planen er vurdert til å ha følgende positive virkninger på folkehelse:

- Oppgradering av bebyggelsen på tomte og utbygging med vekt på kvalitet, med positive virkninger for nabolaget, både for Hankemakerbakken og Roald Amundsens veg.
- Redusert bilbruk i nabolaget
- Nye boliger som er sikret god bokvalitet, med grønne uterom, fellesarealer, nærhet til både parker og grønne naturområder, variasjon i leilighetssammensetning, kollektivdekning og nærhet til sentrum
- Flere mennesker med mangfoldig sammensetning kan gi en styrkning av nabolaget
- Fellesarealer med mulighet for utleie og ulik bruk
- Etablering av nye næringsarealer som styrker nærmiljøfunksjonen på Ila
- Etablering av snarveg gjennom området, som styrker gateromsnettverket
- Oppgradering av eksisterende fortau og gang- og sykkelveinett i nærområdet

Det er verdt å merke seg at den største virkningen vil planforslaget ha for de som i dag bor i Hankemakerbakken 1, 5 og 9. Dette er et borettslag som er preget av forfall, dårlig vedlikehold og gjennomtrekk av beboere. Styret har selv tatt initiativ til at borettslaget skal

være en del av utbyggingsprosjektet, og dette gir dem en mulighet til å løfte egen bokkvalitet på en måte som det ikke er mulig for borettslaget å gjennomføre i dag.

Planen er vurdert til å kunne ha følgende negative virkninger på folkehelse:

- Noe redusert sol på uteområder og fasader på nabobebyggelse
- Økt press på eksisterende infrastruktur, både kollektiv, skolekrets, parker og offentlige parkeringsplasser
- Økt andel beboere i nabolaget kan gi grunnlag for mer støy og menneskelig forstyrrelse

5.15. Samlet vurdering av klimafotavtrykk

Planen legger til rette for riving av 3 eneboliger og et eksisterende borettslag med 30 leiligheter og mindre næringslokaler. Borettslaget, som utgjør den største delen av bygningsmassen, er i svært dårlig stand. To av boligene er i bedre stand, mens den tredje er i middels til dårlig stand. Det er gjort en ombrukskartlegging av eksisterende bebyggelse som tar for seg gjenbrukspotensialet i eksisterende bygningsmasse. Rapporten ligger vedlagt.

Det største bidraget planen har til å redusere klimafotavtrykk er den høye utnyttelsesgraden. Dette reduserer behovet for bygging på natur eller dyrkamark, i tillegg til at plasseringen gir lavt transport- og infrastrukturbehov. Å utnytte byveven og de eksisterende systemene våre bedre er et svært viktig klimatiltak.

Det er planlagt omfattende terrenginngrep på tomta, både for å bygge, men også for å sikre tomta mot skred og utglidning. Det er sikret i bestemmelsene at det skal utarbeides en plan for massehåndtering før igangsettingstillatelse. Der kan det stilles krav om etterbruk av overskuddsmasse, og dette kan redusere de negative konsekvensene av massetransporten.

5.16. Nullvekstmålet for personbiltransport

Planen legger i stor grad til rette for å nå nullvekstmålet for personbiltransport. Det er svært god kollektivdekning i området, og det er et tydelig mål å fortette rundt knutepunktet i llevollen og utnytte eksisterende infrastruktur. Planen legger til rette for en reduksjon i antall parkeringsplasser innenfor planområdet, fra 41 til 32. Dette vil gi redusert ferdsel med bil i området. I tillegg er det planlagt for langt flere boliger, som har nærhet og tilgang til sentrum og kollektivdekning. Det er også lagt til rette for ny dagligvarebutikk i første etasje, som gir et nytt målpunkt for beboere i nærområdet og reduserer deres behov for bilbruk. Til slutt bidrar planen til å styrke nettverket for gående og syklende, ved å både oppgradere eksisterende nett og legge til rette for nye koblinger. Måloppnåelse for nullvekstmålet er nærmere beskrevet i trafikkrapporten.

5.17. Anleggsperioden

Fordi prosjektet omfatter en større bygningsmasse i tett byområde, er utbygginga par i dag planlagt i to trinn. Det vil også si at avhengig av hvor mye overlapp de to byggetrinnene har, så vil byggeperioden kunne bli lenger enn ved én stor utbygging.

På grunn av terrenget må all anleggstrafikk til og fra utbyggingsområdet skje via Hanskemakerbakken. Dette vil gi periodevis økt belastning her. Det vil være relevant å vurdere transportretning vestover for å unngå økt trafikk i llevollen. Det er stilt krav om plan for anleggsperioden i bestemmelsene, som skal redegjøre for trafikkavvikling,

massetransport, driftstider, trafiksikkerhet for gående og syklende, trygg skolevei, universell utforming, renhold og støvdemping og støyforhold. Det skal legges særlig vekt på tiltak for å sikre kantvegetasjon langs Ilabekken og hindre partikkelavrenning til bekken. I tillegg er det stilt krav til Forhold knyttet til forurensning fra støv og avrenning mot Ilabekken i anleggsperioden er beskrevet under kapittel 5.10 Forurensning.

5.18. Avveining av virkninger

Ila er et godt etablert og allerede utbygget sentrumsområde. Det er få muligheter til å kunne øke boligtettheten i området, og tilføre boliger som gir bedre utnyttelse av den infrastrukturen som kommunen har lagt til rette for. Sett i lys av utviklingen i Trondheim de seneste årene, har det vært mye fokus på fortetting i de sentrale strøkene. Dette har områdene i Østbyen særlig fått merke, med påfølgende diskusjoner rundt demografi, skolekapasitet og kapasitet på øvrig infrastruktur. Hanskemakerbakken ligger med god tilgang på både infrastruktur, kollektivtrafikk og grønne byrom. I Østbyen bygges det ut nye områder med tetthet på 24-30 boliger per daa. Det er naturlig å tenke at en nøkkeltomt i Ila skal kunne bygges ut med tilsvarende tetthet, både for å lette på trykket i Østbyen og for å legge til rette for flere beboere rundt knutepunktet på vestsiden. Og fordi Ila ligger i tilknytning til et område med betydelig større eneboligandel og boligtilbud til barnefamilier enn i Østbyen, har vi vurdert at det er et område som også tåler et tilskudd av leiligheter i ulike størrelser, uten at demografien blir ensrettet. Det er vurdert at Ila både har sosial infrastruktur, kollektivtilgang og grønne uterom med kapasitet for en slik utbygging.

Det er foreslått en høy tetthet innenfor planforslaget, selv om det vil utgjøre en endring i bygningsmiljø i området. Det er vurdert at utforming, bokvaliteter og bykvaliteter veier opp for de ulemper det vil kunne gi å få en ny nabo i en så sentral del av byen. I tillegg er det foreslått en rekke nye kvaliteter for området, som ny offentlig kobling og større næringsarealer, som vil bidra positivt til utviklingen av nærmiljøet.

Når det gjelder konsekvenser for klima og miljø er det lagt vekt på at prosjektet skal gjennomføres på en måte som er skånsom mot omgivelsene, slik at det ikke skal være nødvendig å veie miljøhensyn opp mot ønske om fortetting. Det er derfor lagt vekt på å sikre tiltak, metoder og planer som gir trygghet om at gjennomføringen skal ha minst mulig risiko for omgivelsene.



Illustrasjon av planforslaget sett fra Ilevollen, sammen med omkringliggende sentrumsbebyggelse

6. Planlagt gjennomføring

6.1. Tidsplan

Planen regulerer flere offentlige formål, deriblant kjørevei, fortau, gatetun og sykkelvei i hanskemakerbakken og Roald Amundsens veg. Forholdene som er knyttet til tiltak på kjørevei i Roald Amundsens veg er basert på utarbeidede planer fra Trondheim kommune, og underlag for regulert fotgjengerovergang ved Ilevollen er basert på prosjektert løsning.

6.2. Gjennomførbarhet for tiltak i planen

Tiltakene i planen anses for å være økonomisk gjennomførbare. Gjennomføringen er ikke avhengige av viktige forhold utenfor planen, og selv om det er hensiktsmessig å legge til rette for at arbeidene skjer i sammenheng, kan det gjennomføres en utbygging av sykkelvei uten at utbyggingsprosjektet gjennomføres.

Det knyttet noen spørsmål til gjennomførbarheten på deler av sykkelveiprojektet langs Roald Amundsens veg. En videreføring av sykkelveien vest for planområdet krever tiltak innenfor blå-grønn struktur rundt Ilabekken, og risiko for avrenning mot bekken er svært høy. Det er mulig at behovet for etablering av sykkelvei og fortau vil måtte veies opp mot sikring av gyteområder for fisk i Ilabekken. Dette utgjør et stort usikkerhetsmoment for videreføring av sykkelveien, slik traseen er prosjektert nå. Dette er nærmere beskrevet i trafikkrapporten.

7. Planprosess og innkomne innspill

7.1. Varsel om planoppstart

Varsel om igangsatt reguleringsplanarbeid for detaljregulering av Hanskemakerbakken 1, 3, 5, 7 og 9 og Roald Amundsens veg 6, 8 og 10 ble kunngjort i Adresseavisa fredag 22.11.2024. I tillegg ble det sendt ut brev om igangsatt planarbeid til myndigheter, organisasjoner, foretak, velforeninger, grunneiere og naboer den 20.11.2024. Frist for å gi innspill og merknader ble satt til 17.12.2024.

Den 27. februar 2025 ble det også sendt ut varsel om utvidelse av planområdet til berørte parter. Etter ønske fra Trondheim kommune og Trøndelag Fylkeskommune ble planområdet utvidet til å også inneholde krysningsspunkt over fylkesvegen og over trikkelinja mot Ilaparken. I tillegg ble planområdet utvidet langs Roald Amundsens veg for å regulere sommerfortau på sørsiden av vegen. Kartlinjene var noe usikre, og varslingsområdet ble utvidet med én meter mot sør for å sikre at vi får på plass alle avklaringer. Varselet om utvidelse av plangrensen ble sendt ut til direkte berørte eiendommer og relevante offentlige myndigheter. Ved varselsutsendelsen ble det bedt om innspill på utvidelsen av planavgrensningen.

7.2. Sammendrag av merknader

Totalt har det kommet inn 32 innspill til de to varslingsperiodene, fordelt på følgende kategorier:

- Offentlige myndigheter (12)
- Naboer og grunneiere (20, der to og to av disse er identiske)

Sammendrag av merknader med kommentarer er samlet i eget vedlegg som følger planforslaget.

7.3. Medvirkningsprosess, nabomøter og folkemøter

I forbindelse med varselet om planoppstart ble det invitert til et åpent informasjonsmøte på Ilen menighetshus/Ila frivillighetssentral, torsdag 28.11.2024. Der ble det innsendte materialet presentert, og det ble informert om bakgrunnen for planen og planlagt fremdrift, samt når og hvordan man kan komme med innspill og merknader til planen. Det var åpent for å stille spørsmål og komme med kommentarer på møtet, men naboer ble tydelig oppfordret til å sende inn skriftlige innspill, og det foreligger ikke noe referat fra nabomøtet.

I tillegg er følgende medvirkningsmøter avholdt i løpet av planprosessen:

10.06.2024 – Nabomøte med beboere i Roald Amundsens veg 2 og 4, der planinitiativet ble presentert.

19.02.2025 – Nabomøte med beboere på sørsiden av Roald Amundsens veg, der nye utkast for planområdet ble presentert og diskutert.

05.03.2025 – Nabomøte med beboere på sørsiden av Roald Amundsens veg, der nye utkast for planområdet ble presentert og diskutert og det var mulig å se prosjektet med VR-briller.

12.03.2025 – Møte med beboerne i borettslaget Hanskemakerbakken 1, 5 og 9, der nye utkast for planområdet ble presentert og diskutert.

13.03.2025 – Nabomøte med beboere i Roald Amundsens veg 2 og 4, der nye utkast for planområdet ble presentert og diskutert.

Det er også avholdt samarbeids og koordineringsmøter med ulike enheter i Trondheim kommune; byplan, byantikvar, byarkitekt, kommunalteknikk, miljø og samferdsel og trv.