

Saksfremlegg

Hanskemakerbakken 1, 3, 5, 7 og 9 og Roald Amundsens veg 6, 8 og 10, detaljregulering til offentlig gjennomsyn

2025/22907

Byrådet innstiller til byutviklingsutvalget å fatte følgende vedtak:

Byutviklingsutvalget vedtar å legge forslag til detaljregulering av *Hanskemakerbakken 1, 3, 5, 7 og 9 og Roald Amundsens vei 6, 8 og 10, detaljregulering* ut til offentlig ettersyn, samtidig som det sendes på høring.

Før høringen skal følgende endringer gjøres i materialet:

1. Byggehøyder langs Hanskemakerbakken senkes med en etasje, slik at planen regulerer fem etasjer høyde mot Hanskemakerbakken med en inntrukket sjette etasje.
2. Bestemmelser endres slik at de sikrer leilighetsstørrelser og –sammensetning som legger til rette for familieboliger og et mer mangfoldig botilbud i Ila
3. Trafikk: a) vegtegninger og trafikkrapport suppleres med veiprofil for Roald Amundsens vei, b) redegjørelse for innkjøring til parkeringskjeller, frisikt ved parkering og varelevering, sporingsdiagram for renovasjonsbil, samt c) beskrivelse av reisemiddelfordeling før og etter utbygging. d) Trygg skoleveg i anleggsfasen bør sikres i bestemmelse. e) Det bør undersøkes om snarveien gjennom planområdet kan suppleres med fotgjengerkryssing i retning Steinberget.
4. Planforslaget suppleres med klimagassberegninger og bestemmelser suppleres med planens klimaambisjon

Vedtaket fattes i henhold til plan- og bygningsloven § 12-11.

Sammendrag

Saken gjelder regulering av videre boligutvikling av Hanskemakerbakken 1 m.fl. og Roald Amundsens vei 6 m.fl., med tilhørende samferdselsanlegg. Planområdet ligger både i byggesone 1 og 3 i ny KPA (brukes heretter som forkortelse for Kommuneplanens arealdel 2022-2032).

En hovedutfordring ved planarbeidet har vært forslaget høye utnyttelsesgrad, og da særlig innenfor områder avsatt til byggesone 3.

Bakgrunn

Reguleringsplanforslaget er utfyllende beskrevet i den vedlagte planbeskrivelsen. Planen er vist på plankart i målestokk 1:1000, datert 30.4.2025. Planen er sikret med bestemmelser, vist i reguleringsbestemmelser datert 20.6.2025. Komplette planforslag forelå 7.5.2025, og ble supplert 2.6.2025, etter tilbakemelding om mangler i materialet.

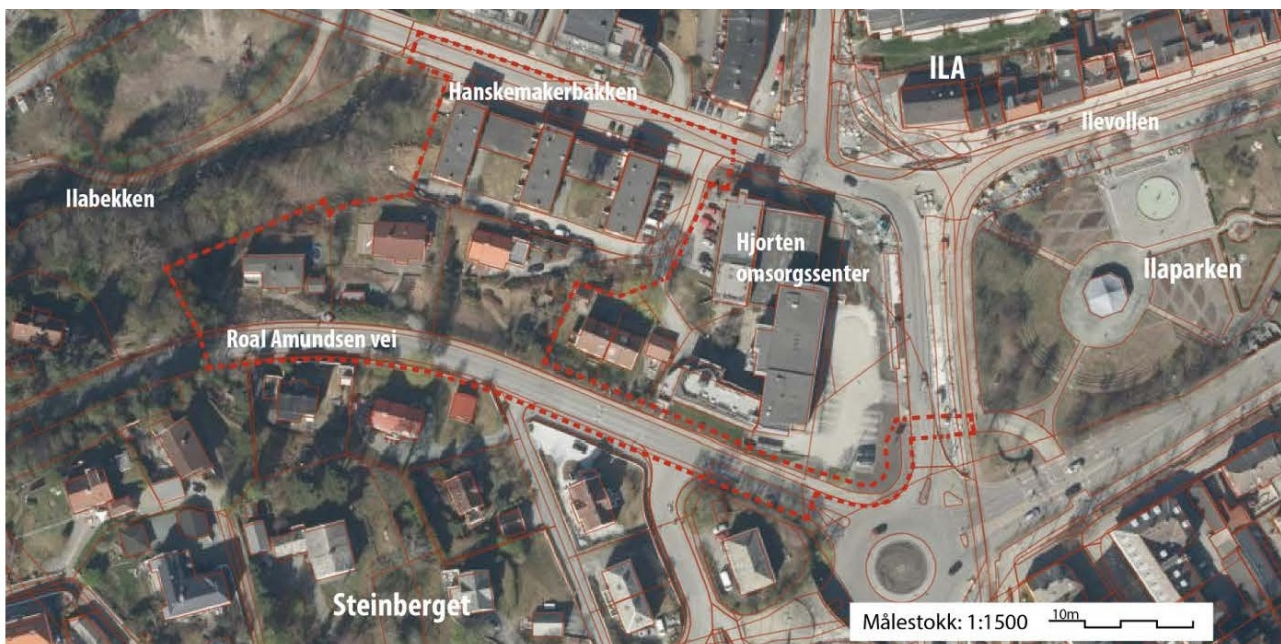
Reguleringsplanforslaget er utarbeidet av Agraff arkitektur AS som plankonsulent på vegne av forslagstiller Sebo Boliger AS.

Fakta

Beskrivelse av planforslaget

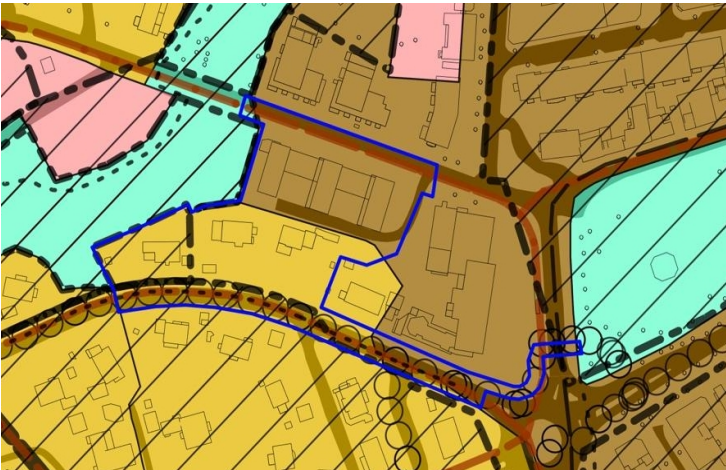
Dagens situasjon

Planområdet er i hovedsak seks eiendommer (423/91, 423/92, 423/93, 423/107, 423/109 og 423/111) som i dag består av bolig- og næringsbebyggelse. Langs Roald Amundsens vei ligger tre eneboliger. Bebyggelsen mot Hanskemakerbakken inneholder næringsareal i 1. etasje, og leilighetsbygg i to etasjer over (30 bruksenheter). All bebyggelse innenfor eiendommene er forutsatt revet. I tillegg er tilgrensende kommunale eiendommer og private eiendommer inkludert i planområdet for å muliggjøre fellesløsninger og nødvendig infrastruktur.



Området er sentrumsnært, med svært god kollektivdekning. I kort avstand fra planområdet finnes tre barnehager (Møllebakken, Ila og Iladalen), barneskole, Steinerskoler (Ila) og to matbutikker. Sverresborg ungdomsskole, Thora Storm videregående og Trondheim katedralskole ligger innenfor to km gangavstand. Det er også kort avstand til idrettshall, friidrettsbane, park, badeplass, kaianlegg og annet privat og offentlig tjenestetilbud.

Kommuneplanens arealdel (KPA)



Planområdet er i KPA avsatt til byggesone 1 (brun farge) og byggesone 3 (gul farge).

Eiendommer langs Roald Amundsens vei er avsatt til byggesone 3 på grunn av nærhet til hensynssone *Bevaring kulturmiljø (3.16)* og for å sikre god tilpasning til eksisterende strøkskarakter langs Roald Amundsens vei og bylandskapet.

Planområdet overlapper med og grenser til hensynssoner for bevaring av kulturmiljø (Steinberget og Møllehaugen/Ilabekken). Kulturmiljøet i Steinberget består av store villaer i grønne hager fra 1900-tallet, og i Iladalen er det historiske verdier knyttet til vannkraft og mølledrift.

KPA regulerer hovedsykkelvei langs Roald Amundsens vei. Tilgrensende områder i vest er regulert til grønnstruktur og båndlagt med hensynssone *Bevaring naturmiljø Ilabekken*. Ilabekken er et sjørrerretvasdrag med verdifull kantvegetasjon, som er særlig viktig å ivareta der den grenser til planområdet.

Planlagt arealbruk og bebyggelse

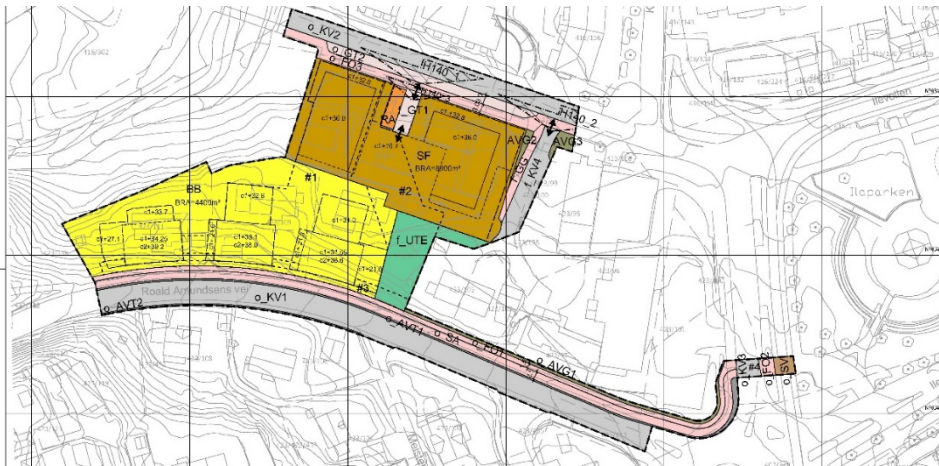
Det planlegges å rive tre eksisterende eneboliger samt blokkbebyggelsen i et borettslag for å tilrettelegge for oppføring av to bygårder langs Hanskemakerbakken samt tre leilighetsbygg langs Roald Amundsens vei. Bebyggelsen langs Hanskemakerbakken er foreslått med 7 etasjer (6 etasjer samt 1 inntrukket etasje). Bebyggelse langs Roald Amundsens vei har 7 etasjer, hvor 3 er synlige fra Roald Amundsens vei (se snitt under). Det legges til rette for 1600 m² næringsareal i første etasje med fasade mot Hanskemakerbakken og 140-160 boliger. Planen åpner også opp for parkeringskjeller med innkjøring fra Hanskemakerbakken.



Situasjonssnitt viser ny situasjon sett fra Iladalen, med snitt gjennom bebyggelse langs Roald Amundsens vei (til høyre) og oppriss av bygg i Hanskemakerbakken (til venstre).

Ny trafikksituasjon

Planforslaget regulerer fortau og sykkelvei langs Roald Amundsens vei, og sikrer opparbeidelse av fortau (helårs gangtilbud) på strekningen. I tillegg regulerer planforslaget fortau, gatetrær, langsgående lomme med offentlig gateparkering og varelevering langs Hanskemakerbakken. Planen regulerer avkjørsel til området og felles renovasjonsløsning fra Hanskemakerbakken.



Utsnitt av plankart

Vesentlige utfordringer ved planarbeidet

Nærhet til Ilabekken med kantvegetasjon, adkomstforhold, foreslått utnyttelsesgrad, etablering av fortau og sykkelvei langs Roald Amundsens vei, kvikkleire, avklaringer knyttet til rundkjøring i lilevollen og tilpasning til strøkskarakter har vært vesentlige utfordringer ved planarbeidet.

Vesentlige virkninger av planforslaget

Planforslaget regulerer boligfortetting i sentrumsnært område med god kollektivdekning. I tillegg regulerer og etablerer forslaget helårs gangtilbud langs Roald Amundsens vei. Planen regulerer også sykkelvei på samme strekning. Planforslaget medfører reduserte solforhold for nabo-bebyggelse nord for Hanskemakerbakken, tap av eiendom for realisering av fortau og sykkelvei for nabo øst for planforslaget samt tap av utsikt for naboer på sørsiden av planforslaget.

Forhold til overordnet plan

Planen er i hovedsak i tråd med arealformål i KPA, som regulerer området til byggesone 1 og 3.

Avvik til krav for byggesone 3

Arealer avsatt til byggesone 3 på nordsiden av Roald Amundsens vei er regulert til byggesone 3 for å sikre ivaretagelse av bylandskapet. Villabebyggelsen på sørsiden av Roald Amundsens vei er sikret med hensynssone *Bevaring kulturmiljø*, og intensjonen bak formålet i KPA er at bebyggelsen på nordsiden av veien skal ha en utnyttelsesgrad som er tilpasset strøkskarakteren med frittliggende villaer i store grønne hager.

Forslaget har bestemmelser som fastsetter avvik til følgende krav i KPA for byggesone 3:

- Utnyttingsgraden i byggesone 3 avviker fra retningslinjen i §23.5.1, der det under 4. *Utforming og kvalitet* er beskrevet at fotavtrykk og høyder på ny bebyggelse ikke bør være større enn eksisterende bebyggelse, og ikke større enn at grønn karakter og landskapstrekk ivaretas
- Planforslaget åpner opp for et omfang av leiligheter under 30 m² BRA (§ 10.2)

- Krav til uteoppholdsareal (§10.4) er redusert fra 60 til 55 kvm per 100 m² BRA
- Krav til sol på uteoppholdsareal er redusert (§10.4). Bestemmelser sikrer sol på 20 % av felles uteoppholdsareal ved vårjevndøgn etter kl 12 og på 45 % av arealet ved midtsommer etter kl 18. KPA sikrer at 50% av uteoppholdsarealet skal ha sol på disse tidspunktene.
- Bestemmelser åpner opp for økt støynivå på 10 % av uteoppholdsarealet for felt BB og felt SF. KPA åpner opp for økt støynivå på 25% av arealet for uteoppholdsareal innenfor byggesone 1/felt SF (§10.4)
- Parkeringsdekning for planen er basert på krav til byggesone 1 (§14.1)

Avvik til krav i KPA vedrørende leilighetsstørrelser er nærmere beskrevet under *Konsekvenser for sosial bærekraft*.

Forslagets høye utnyttelsesgrad, også innenfor byggesone 3, medfører at areal- og kvalitetskrav til uteoppholdsareal i byggesone 3 er redusert i planforslaget. Byplankontoret mener at en intensjon om høy utnyttelsesgrad i seg selv er ikke en grunn til å avvike fra krav til uteoppholdsareal. Byplankontoret mener at krav til uteoppholdsareal i byggesone 3 både handler om å sikre god bokvalitet for beboere, men også for å ivareta kvaliteter i eksisterende strøkskarakter. Dette er ytterligere beskrevet senere i fagnotatet.

Støybestemmelser i planforslaget åpner opp for økt støynivå på uteoppholdsareal for felt BB innenfor byggesone 3, på inntil 10% av uteoppholdsarealet. Planens bestemmelser bør revideres før sluttbehandling for å tydeliggjøre at støyfritt uteoppholdsareal i indre gårdsrom vil være felles for beboere i felt BB og felt SF.

Planforslaget avviker fra parkeringskravene som gjelder for den aktuelle byggesonen. Byggesone 3 medfører krav om min. 0,4 p-plasser per 100 m² BRA bolig. Med den foreslåtte utnyttelsen på 4400 m² boligareal (felt BB i byggesone 3), ville dette tilsvare om lag 18 p-plasser.

Planforslaget har foreslått parkeringsdekning i tråd med krav for byggesone 1 for hele planområdet. Innenfor byggesone 1 stilles det ikke krav til et minste antall parkeringsplasser. Planforslaget legger opp til maks. 0,2 p-plasser per 100 m² BRA bolig og maks 0,3 p-plasser per 100 m² BRA forretningsareal, men sikrer et visst antall parkeringsplasser for bevegelsehemmede. I tillegg regulerer planen to offentlige p-plasser langsmed Hanskemakerbakken. Planforslaget regulerer dermed min. 9 og maks. 30 p-plasser.

Byplankontoret mener at redusert parkeringsdekning kan være akseptabelt, da planområdet ligger i et område med god kollektivdekning, nærhet til hovedsykkelvei og i gangavstand til private og offentlige servicefunksjoner. Ulemper som evt. villparkering i nabolaget kan medføre, må beskrives i planen.

§ 23.1 sier blant annet at «Ved regulering kan justeringer av grensene mellom byggesonene vurderes etter en stedsanalyse. Dette for å sikre bedre utnyttelse av arealer innenfor byggesonene og bedre tilpasning til etablert gate- og bebyggelsesstruktur, samt hensynta naturlige terrengavgrensninger, viktige natur- og kulturhistoriske verdier eller fjernvirkning i landskapet». Byplankontoret har særlig vektlagt tilpasning til eksisterende kulturmiljø i Steinberget og det overordnede bylandskapet som argument for å opprettholde byggesone 3 på eiendommer langs Roald Amundsens vei. I tråd med tilbakemelding ved oppstart av planarbeid

har planen opprettholdt grense mellom byggesonene som fastsatt i KPA. Planforslaget regulerer kun en mindre justeringer av grensen mellom byggesoner for å tilpasse seg prosjektet.

Byvekstavtalen

Planforslaget bygger opp under intensjonen i byvekstavtalen ved å regulere boligfortetting i områder med god kollektivdekning og restriktiv parkeringsdekning.

Arkitektur, stedstilpasning og utnyttelsesgrad i planforslaget

I byggesone 1 planlegges to urbane bygårder i seks etasjer med inntrukket toppetasje mot Hanskemakerbakken (totalt 7 etasjer), inkludert næringsareal i første etasje mot gaten i Hanskemakerbakken. Utnyttelsesgrad for eiendommer innenfor byggesone 1 er på 300%. Minste grad av utnytting er satt til 130 % for byggesone 1 i KPA.



Regulert bebyggelse langs Hanskemakerbakken

I byggesone 3 foreslås tre leilighetsblokker. Deler av bebyggelsen, den delen som vender mot Roald Amundsens vei, tilpasses historisk bebyggelse i Steinberget (trekledning, saltak, fargesetting). I bakkant, i hellinga mot nord og det indre gårdsrommet, får bebyggelsen en enklere utforming, og skal oppleves som selvstendige bygninger. Utnyttelsesgrad for eiendommer innenfor byggesone 3 er på 125%, som er høyere enn minimumskravet for byggesone 2 og tilnærmet lik minimumskravet i byggesone 1.



Regulert bebyggelse langs Roald Amundsens vei

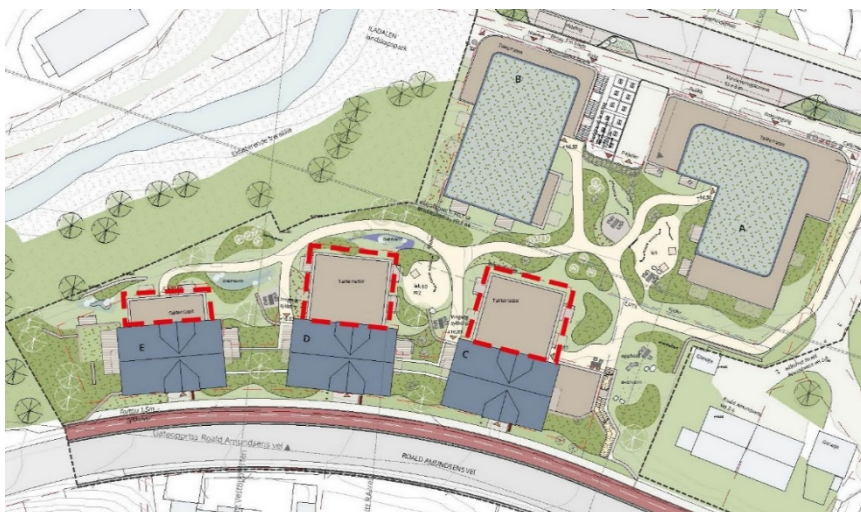
I KPA (§23.5.1) er det presisert at grad av utnytting alltid skal tilpasses området's strøkskarakter. Ved nye bygninger og andre tiltak skal det legges stor vekt på ivaretagelse av eksisterende bomiljø, naturverdier og kulturhistoriske verdier.

Byplankontoret roser forslagsstiller for utarbeidet stedsanalyse og ønsket om å sikre høy bymessig kvalitet ved planforslaget. Byplankontoret mener intensjonen med bygårder langs Hanskemakerbakken og byvillaer langs Roald Amundsens vei er et godt utgangspunkt, spesielt da planens bestemmelser sikrer estetiske kvaliteter.

Til tross for konstruktive arbeidsmøter mellom forslagsstiller, Byplankontoret, Byantikvaren og Byarkitekten, mener Byplankontoret at planforslaget ikke har fått en god nok utforming. Byplankontoret vurderer at de foreslåtte leilighetsblokkene langs Roald Amundsens vei er for dominerende. Den høye utnyttelsesgraden for eiendommene i byggesone 3 bidrar til at

leilighetsblokkene mot indre gårdsrom blir for massive. Dette medfører en lavere bokvalitet og et uteoppholdsareal med utilstrekkelige solforhold.

For å sikre tilstrekkelig areal og kvalitet på uteoppholdsarealene i byggesone 3, og for å ivareta bokvaliteten, anbefales det å redusere disse bygningsvolumene i planforslaget ved å ta bort påhengte bygningsvolum inn mot det indre, felles gårdsrommet. Dette vil frigjøre plass og legge til rette for større og mer åpne uteoppholdsarealer på bakkenivå. Denne vurderingen støttes av innspill fra Byantikvaren og Byarkitekten, som er gitt i internt samråd.



Illustrasjoner viser bebyggelsen Byplankontoret anbefaler redusert (rød stiplet linje).

Forslagsstiller framhever takterrassenes verdi, men Byplankontoret understreker at takterrasser ikke erstatter uteoppholdsareal på bakken, da de er mindre tilgjengelige og sjeldent brukt av barn.

Redusert bebyggelse i byggesone 3 vil sikre uteoppholdsareal på bakken, øke avstand mellom byggene og gi bedre bokvalitet for boligene i planforslaget.



Byplankontoret mener i tillegg at planen regulerer for høy bebyggelse langs Hanskemakerbakken. Byantikvaren og Byarkitekten har kommet med innspill i internt samråd, og vurderer dette likt. Byarkitekten mener at bebyggelsen innenfor felt SF må ha maks 5 etasjer langs Hanskemakerbakken med en inntrukket 6. etasje. Byantikvaren mener at byggehøyder må reduseres med ytterligere en etasje.

For å sikre god terrengtilpasning og trinnfri adkomst bør planens bestemmelser i tillegg suppleres med bestemmelse som sikrer at kotehøyde for ferdig gulv i første etasje (både mot Hanskemakerbakken og Rødt Amundsens vei).

Byplankontoret mener at planforslaget bør bearbejdes på følgende punkter før forslaget legges ut på høring til offentlig ettersyn:

- Bygningsvolumene bak foreslåtte byvillaer mot Roald Amundsens vei utgår i sin helhet for å redusere tettheten av bebyggelse og øke andelen uterom på tomta.
- Byggehøyder langs Hanskemakerbakken senkes med en etasje, slik at planen regulerer fem etasjer høyde mot Hanskemakerbakken med en inntrukket sjette etasje.

Sol- og skyggevirkning av planforslaget

Konsekvenser for naboer

Ila er et område i byen med tilgrensende bratt terreng og begrenset tilgang på solrike uteoppholdsareal i vinterhalvåret.



Planområdet for Hanskemakerbakken 2, detaljregulering gjelder for eiendommer med adresse Hanskemakerbakken 4 og 6.

Boligsameiet 4 og 6 får vesentlig reduserte solforhold på sørvendt fasade som følge av planforslaget.

Bebyggelse på nordsiden av Hanskemakerbakken, Boligsameiet Hanskemakerbakken 4-6 og Ilevollen Borettslag, vil i størst grad være berørt av planforslaget, da foreslått bebyggelse vil kaste skygge på sørvendte fasader på nordsiden av Hanskemakerbakken. I planbeskrivelsen for *Hanskemakerbakken 2, detaljregulering (r20130018)* redegjøres det for at uteoppholdsareal på bakken på nordsiden av bebyggelsen har dårlige solforhold. Dette kompenseres i planen ved at boliger har tilgang til takterrasser og private balkonger mot sør med gode solforhold.

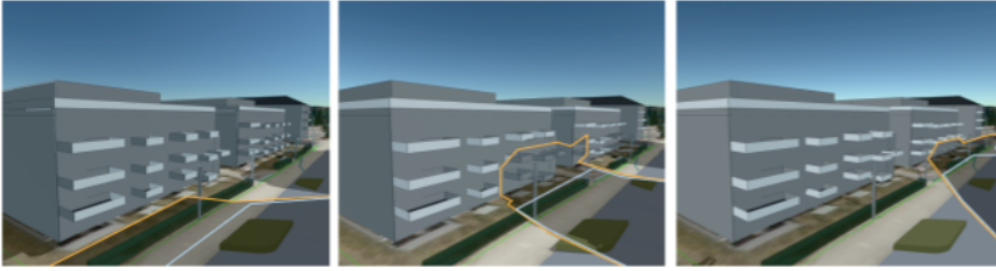
Vedlegg 2c *Sol- og skyggediagram med nabopåvirkninger* redegjør for konsekvenser av planforslaget for nabobebyggelsen i nord. Sol- og skyggediagram viser at sørfasade på bebyggelsen får vesentlig dårligere solforhold i mars og april, og at en andel av leilighetene også får reduserte solforhold i juni. Vedlegget viser også at ved å redusere byggehøyder med en etasje vil situasjonen være lik i mars, men at bare noen leiligheter vil få reduserte solforhold i april og ingen leiligheter vil få reduserte solforhold i juni.

22. april



Av illustrasjoner framgår skyggevirkning av planforslaget på nabobebyggelsen i Hanskemakerbakken 4 og 6. Solstudier viser solforhold kl 12, 15 og 18.

23. juni



Oransje strek viser omriss av skygge fra foreslått bebyggelse. Blå strek viser konsekvenser for naboer hvis bebyggelsen reduseres med en etasje.

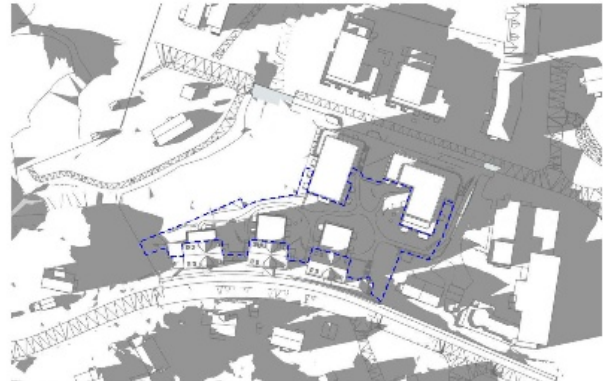
Solforhold på eget uteoppholdsareal

Sol- og skyggediagram som følger planforslaget viser at uteoppholdsareal er skyggelagt stort sett gjennom hele året fra og med kl 15. Det er nesten ikke vist noe uteoppholdsareal på bakken som har sol på ettermiddagen.

Byplankontoret mener dette er uheldig, og illustrerer behovet for å redusere omfanget av bygningsmassen i skråningen på baksiden av foreslått bebyggelse langs Roald Amundsens vei.



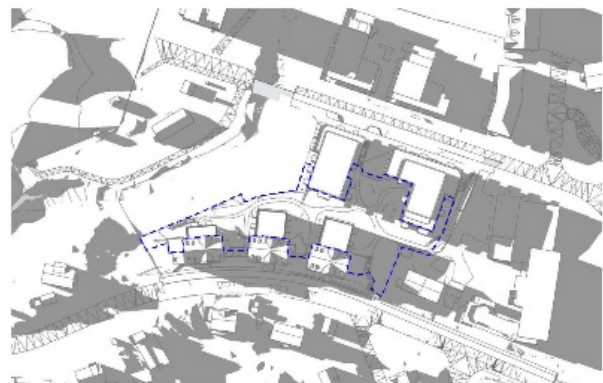
Solstudie 22.4 kl 15



Solstudie 22.4 kl 18



Solstudie 23.6 kl 18



Solstudie 23.6 kl 20

Etablering av vinterdriftet fortau langs Roald Amundsens vei

Planen regulerer fortau og hovedsykkelvei langs Roald Amundsens vei, og sikrer etablering av fortau langs Roald Amundsens vei i forbindelse med full utbygging av planlagte tiltak innenfor planområdet. Byplankontoret mener det vil være en stor oppgradering av dagens situasjon å få etablert nytt fortau forbi planområdet og ned til Ilevollen, da det i praksis ikke finnes gangtilbud langs veien vinterstid. Byplankontoret mener at rekkefølgebestemmelse som sikrer opparbeidelse av fortau bør endres før sluttbehandling slik at den sikrer opparbeidelse av fortau på alt areal som er satt av til fortau og sykkelvei.

Basert på tilbakemeldinger i internt samråd ga Byplankontoret tilbakemelding om at ny trafikk situasjon var mangelfullt utredet ved innsending av komplett planforslag. Dette har forslagsstiller svart ut i revidert trafikkrapport og vegplan for anlegget. Det er fortsatt behov for ytterligere justeringer før planforslaget legges på høring, da redegjørelse for innkjøring til p-kjeller er mangelfull og vegprofiltegning mangler for Roald Amundsens vei. Dette er nødvendig for å vurdere hvorvidt planen er gjennomførbar. I tillegg bør trafikkrapporten suppleres med faglig vurderinger av reisemiddelfordeling før og etter utbygging.

Snarvei gjennom planområdet

Planen regulerer snarvei gjennom planområdet. Snarveien bør være offentlig tilgjengelig, men reguleres felles/privat. Ny tverrforbindelse vil være et positivt tiltak for mobilitet i nærområdet, og knytter sammen Roald Amundsens vei, Meisterlins vei og Steinberget med Hanskemakerbakken og Ila. Det bør undersøkes om korresponderende fotgjengerovergang kan innpasses.

Byarkitekten har gjennom internt samråd foreslått at snarveien reguleres offentlig. Byplankontoret mener at dette er et godt innspill, men at løsningen som ligger i planforslaget vanskelig kan reguleres offentlig, da offentlig drift av trapp som er integrert i fasade/bygningsmasse vil være utfordrende for kommunen. Byplankontoret stiller seg bak Byarkitektens innspill om at planen bør suppleres med bestemmelse som sikrer opparbeidelse med varmekabler, for å sikre at snarveien er tilgjengelig i vinterhalvåret.

Adkomstforhold til boliger og renovasjonspunkt

Ved oppstart om planarbeid ga Byplankontoret tilbakemelding om at adkomst og renovasjon må løses fra Hanskemakerbakken. Oppstillingsplass for renovasjon og adkomst fra Roald Amundsens vei vil være utfordrende med tanke på terrengutforming og vil være i konflikt med framtidig hovedsykkelvei og fortau.

I internt samråd har flere samrådsparter framhevet utfordringer knyttet til adkomstforhold og delvis lang avstand til renovasjon. I tillegg løftes det fram at boliger langs Roald Amundsens vei vil ha lang avstand til oppstillingsplass for bil. Dette gjelder særlig bygg E, plassert lengst mot vest.

På grunn av stedlige forhold har det vært utfordrende å finne en god løsning for plassering av returpunkt for renovasjon. Undersøkte løsninger er beskrevet i vedlegg 3j *Renovasjonsnotat* utarbeidet av forslagsstiller. Byplankontoret mener at valgt løsning har flere fordeler enn ulemper, og at foreslått løsning vurderes som mest trafiksikker, har størst driftsfordeler og muliggjør fellesløsninger for renovasjon med adkomst fra Hanskemakerbakken.

Servitutt om utsikt fra Roald Amundsens vei og konsekvenser for gjennomførbarhet

Trondheim kommune kjøpte i 1920 eiendommen 423/138 (nå fradelt til parsellene 423/91, 423/92, 423/93, 423/107, 423/109 og 423/111) av A/S Bergslien, i forbindelse med etablering av Vestoppfarten. Salget inkluderte en servitutt som forbyr bebyggelse på eiendommer innenfor planområdet fra å hindre fri utsikt fra Roald Amundsens veg til fjorden.

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

En reguleringsplan opphever ikke private negative servitutter som en direkte rettsfølge av planvedtaket. Dersom gjennomføringen av en plan hindres av en servitutt, kan problemstillingen søkes løst i henhold til plan- og bygningslovens tredje del om gjennomføring av planer. Dette vil i så fall skje etter at planen eventuelt er vedtatt.

Utbyggingsrekkefølge

For å sikre at utbygging av både felt SF og BB er gjennomførbar skal det til igangsettingstillatelse foreligge anleggsplaner for begge felt, selv om det kun søkes om utbygging av ett av feltene.

Skolekapasitet

Planområdet søker til Ila barneskole og Sverresborg ungdomsskole, og begge skoler har ledig kapasitet per januar 2025. Det skal dokumenteres tilstrekkelig skolekapasitet før det kan gis rammetillatelse for nye boliger i byggesone 3. Dette er sikret i planens bestemmelser. Det stilles ikke rekkefølgekrav om skolekapasitet for boliger i byggesone 1.

Arkitekturstrategien

Arkitekturstrategien ble vedtatt i bystyret 22. mai 2025. Selv om materialet er utarbeidet i forkant av vedtaket, har forslagsstiller ved sine konsulenter arbeidet aktivt med å sikre god arkitektonisk utforming av prosjektet. Byarkitekten har gitt innspill til planforslaget gjennom internt samråd, som er vedlagt fagnotatet. I hovedsak går Byarkitektens tilbakemeldinger på foreslått utnyttelsesgrad, byggehøyder og sikring av arkitektoniske kvaliteter i planen.

Kommunale enheter som har innspill/er uenig i saken

Se vedlagt matrise fra internt samråd, hvor kommunale enheter har kommet med tilbakemelding på reguleringsplanen. Forslagsstiller har etter innspill fra internt samråd svart ut merknader fra kommunale enheter (framgår av vedlegg) og delvis revidert materialet for å imøtekomme innspill. Uenigheter som ikke er svart ut under øvrige tema i fagnotatet, er referert under.

Barnas representant gir tilbakemelding i samråd om at planen må bedre ivareta myke trafikanter i bygge- og anleggsfasen. Forslagsstiller redegjør for at dette skal framgå av plan for anleggsfasen. Byplankontoret mener at det må tas inn en bestemmelse som sikrer trygg skolevei med rekkefølgekrav i bygge- og anleggsfasen.

Klima- og miljøenheten (miljø og folkehelse) mener at støyutsatte balkonger i begge byggesoner må utføres med tett rekkverk og lydplater i taket for å redusere støyproblematikk. Forslagsstiller poengterer at dette er i strid med tilbakemeldinger fra Byantikvaren om at balkonger skal ha transparent utforming med stålrekkverk. Byplankontoret mener at innebygde balkonger vil medføre redusert arkitektonisk kvalitet ved bebyggelsen og tette igjen siktlinjer mellom bebyggelse langs Roald Amundsens vei.

Konsekvenser for sosial bærekraft

Stort omfang av små boenheter i planforslaget

Planen regulerer en variert boligsammensetning, men med et forholdsvis stort omfang av små leiligheter. Forslagsstiller viser til at planen skal etablere erstatningsleiligheter (totalt 30 stk) for beboere som i dag har leiligheter i borettslaget Hanskemakerbakken, uten at beboere skal måtte betale mellomlegg for økte størrelser. Dette innebærer at planen regulerer 30 leiligheter med

størrelser fra 23 til 34 m². I tillegg åpner planforslaget opp for at opptil 40% av de øvrige leilighetene kan være toroms leiligheter, med minstestørrelser på henholdsvis 35 m² (15 % av toroms) og 43 m² (resterende toroms). Planforslaget åpner med det opp for 71-82 (av totalt 140-160) veldig små leiligheter.

Byplankontoret har ved planoppstart gitt tilbakemelding om at Ila er et godt egnet område for barn, og at planen må legge til rette for flere større boenheter som er egnet for barnefamilier. Nye planarbeid bør bygge opp under ønsket om å etablere flere familieboliger i sentrumsnære områder og bidra til å sikre et mangfoldig botilbud i bydelen.

Byplankontoret mener at planens bestemmelser må revideres slik at bestemmelser som åpner opp for leiligheter under 30 m² utgår og at omfanget av små leiligheter må reduseres (både ettroms og toroms). Byplankontoret mener også at planen bør sikre en større andel store leiligheter med direkte adkomst fra bakkeplan.

Økt mobilitet og gangtilbud

Planen bedrer tilgang til uteområder, gang- og sykkelveinett i området sammenlignet med dagens situasjon og gir bedre mobilitet for beboere i området. Planen sikrer kompenserende tiltak (håndløper, belysning og sittebenker) på snarvei som ikke kan ha universell utforming på grunn av terrengforhold.

Prosess og medvirkning

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 forbindelse med varsel om planoppstart ble det invitert til et åpent informasjonsmøte på Ilen menighetshus/ Ila frivillighetssentral torsdag 28.11.2024.

Etter ønske fra Trondheim kommune og Trøndelag fylkeskommune ble planområdet utvidet til å også inneholde krysningspunkt over fylkesvegen og over trikkelinja mot Ilaparken. Varselet om utvidelse av plangrensen ble sendt ut til direkte berørte eiendommer og relevante offentlige myndigheter 27.02.2025.

Det har kommet inn totalt 32 innspill i de to varslingsperiodene, hvor 12 av disse er fra offentlig myndighet og øvrige er fra naboer og grunneiere.

Merknader fra offentlige myndigheter omtaler bl.a. trafikksikkerhet og framkommelighet, brannteknisk rådgivning og tilrettelegging for brann- og redningstjenesten, flom- og skredfareutredninger, støy og luftforurensning, klima og miljø, naturmangfold, klimatilpasning, arealutnyttelse og fortetting, virkninger for barn og unge, universell utforming, parkering, massehåndtering, fremmede arter, friluftsliv, vann og avløp, kulturminner, fjernvarme, elektrisk energi, kollektivtransport, sykkelvei og fortau.

Merknader fra naboer og grunneiere går hovedsakelig på byggehøyde og tilpasning til eksisterende bebyggelse, sol- og lysforhold, virkninger på bokvalitet, innsyn og privatliv, parkeringsløsninger og trafikksituasjon, bevaring av Ilabekken friområde, høy tetthet av ny bebyggelse, utforming av uteoppholdsarealer, håndtering av varetransport og renovasjon, støy

og forurensning i anleggsperioden, trafikksikkerhet for myke trafikanter, reduksjon av sommerfortau, og privatrettslige heftelser ved eiendommene.

Byrådets vurdering

Byrådet anbefaler at planforslaget kan fremmes for førstegangsbehandling, selv om det er elementer i saken som bør bearbeides. Vi viser til oppsummeringen nedenfor, samt forslag til endringer slik det framgår av vedtakspunktene innledningsvis.

Argumenter for planforslaget:

- Regulerer boligfortetting i tråd med byveksttalen
- Etablerer vinterdriftet fortau langs Roald Amundsens vei ved full utbygging
- Regulerer hovedsykkelvei forbi planområdet og ned til rundkjøring i Ilevollen
- Etablerer snarvei mellom Roald Amundsens vei og Hanskemakerbakken
- Sikrer arkitektur med bymessig høy kvalitet

Argumenter mot planforslaget:

- Kan medføre en forringelse av Ilabekken
- Regulerer for høy utnyttelse av eiendommer, spesielt i byggesone 3 langs Hanskemakerbakken – og et stort omfang av små boenheter
- Medfører negative konsekvenser for naboeiendommer i form av behov for erverv av eiendom, tap av utsikt og reduserte solforhold
- Manglende ambisjoner for klima og miljø

Planforslaget legger opp til for store byggehøyder mot nord, noe som medfører for store ulemper for eksisterende bebyggelse på motsatt side av Hanskemakerbakken. Også uteområdene innenfor eget planområde får for lite sol som følge av bygningsvolum som dominerer de indre fellesområdene for opphold og rekreasjon. Det er positivt at man sikrer god arkitektur og utforming, men det alene kompenseres ikke tilstrekkelig mht. den høye utnyttingsgraden. Byrådet er derfor av den oppfatning at byggehøydene mot Hanskemakerbakken bør reduseres til fem etasjer med en inntrukket sjettede etasje.

Når det gjelder uteoppholdsareal mener Byrådet at dette kompenseres ved at boligene ligger i umiddelbar nærhet til to romslige parker, Iladalen og Ilaparken, i tillegg til at det er en tursti opp mot Bymarka. Byrådet anser at det er gode muligheter for lek og rekreasjon i umiddelbar nærhet til planområdet og at det derfor kan avvikes noe fra normen om uteoppholdsareal.

Byrådet registrerer at deler av prosjektet skal erstatte eksisterende små leiligheter og tilbys nåværende beboere uten at kostnadene for dem skal bli urimelige. Likevel har levekår og tilrettelegging for barnefamilier også fokus for kommunen i dette området. Leilighets-sammensetningen er derfor et element man ønsker tilbakemeldinger på i forbindelse med at reguleringsplanen høres.

Det er foreslått regulert gatetun, noe som signaliserer ønske om attraktiv utforming av trafikkarealene. God materialbruk og inndeling mellom de ulike funksjonene er positivt, men

samtidig synes det som om mange tyngre trafikale behov skal løses på et for knapt areal. Det ene arealet preges i hovedsak av atkomst til parkeringskjeller kombinert med areal for avfallsløsning og rygging med renovasjonsbil. Når det andre arealet skal løse gateparkering og varelevering, spør byrådet seg om reguleringsformål gatetun er rett. Gatetun framstår ideelt sett også som attraktive flerbruksområder for myke trafikanter og til gatemøblering for opphold. Dette må undersøkes videre og tilstrekkelig romslighet for de nødvendige funksjonene særlig adkomst og tømning av avfallskontainerne, frisikt ved utkjøring og nødvendig plass for snørydding vinterstid.

Støybestemmelsene bør justeres for best mulig samsvar med KPA byggesone 3, samt at man bør sikre at tekniske installasjoner plasseres og utformes slik at de ikke påvirker utearealer og boliger unødning negativt. Dette særlig med tanke på større udelt næringsareal direkte nær boligfasader.

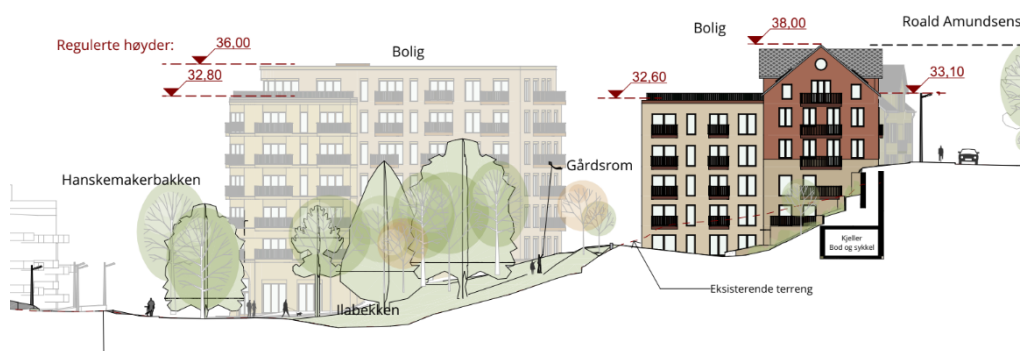
Det er privatrettslige forhold (negativ servitutt) knyttet til byggehøyder og hinder for utsyn mot fjorden fra Roald Amundsens veg. Byrådet forstår at det ikke nødvendigvis er slik at man får avklart disse forholdene i plansaken. Dersom servitutten blir stående kan eventuelt medføre fare for begrensninger i gjennomføring av enkelte deler av planen, alternativt at de privatrettslige skrankene må avklares for at en kommende byggesak skal kunne utnytte planens fulle potensiale. Dette er også et område som med fordel kan belyses nærmere i høringsfasen.

Konsekvenser for klima og det ytre miljø

Mulig negativ påvirkning på Ilabekken og Iladalen

Ilabekken er et viktig og sårbart vassdrag. Bekken er restaurert etter et parkprinsipp med lite kantvegetasjon, og har vært utsatt for flere negative miljøpåvirkninger siden gjenåpningen. Den siste negative påvirkningen var stormen «Gyda», og bekken lider fortsatt etter dette.

Tiltaksområdet ligger like ved Ilabekken og risikoen for partikkeltilførsel i anleggsperioden er svært stor (nedslamming av vassdraget). Planområdet har terreng som heller ned mot Ilabekken. Det er 15 meter høydeforskjell mellom Roald Amundsens vei og bekkeløpet, og terrenget har en stigning på omtrent 35 % på det bratteste partiet. Selv om det er foreslått en rekke tiltak for å forhindre avrenning til Ilabekken, viser all tidligere erfaring at det vil alltid være avrenning til vassdrag. Tiltaket vil medføre en betydelig risiko for å redusere habitatkvalitetene og sjørretproduksjonen i området som ble restaurert i 2024.



Snitt som viser høydeforskjell og terrengfall innenfor planområdet

Som en del av planarbeidet er det utarbeidet en naturmangfoldsutredning som kartlegger vannmiljø og naturverdier på land. Forslagsstiller viser her til flere mulige tiltak for å redusere risiko for negativ påvirkning, som følge av det planlagte tiltaket. Forslagsstiller forutsetter at eventuelle nødvendige tiltak for å hindre avrenning til bekken skal avklares i forbindelse med detaljprosjektering av ny bebyggelse, og eventuelle nødvendige beskyttelsestiltak i anleggsfasen skal framgå av dokumentasjon som følger rammesøknad. Eventuelle tiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeid kan igangsettes, og naturfaglig kompetanse i Trondheim kommune skal godkjenne planer for anleggsfasen.

Byplankontoret har ved oppstart av planarbeid gitt tydelig tilbakemelding på at ny bebyggelse og midlertidig anleggsområde må holdes på egen eiendom og ikke berøre grønnstruktur i Iladalen. Videre må alle tiltak (permanente og midlertidige) utføres på en slik måte at det ikke vil føre til forringelse av Ilabekken og kantsonen til bekken.

Vannforskriften sikrer at vannressursene våre, som innsjøer, elver, fjorder og grunnvann, blir beskyttet og brukt på en bærekraftig måte. Vannforskriften tillater ikke tiltak som vil medføre at miljøtilstanden i en vannforekomst blir dårligere (forringelse). Byplankontoret viser til at planmyndigheten ikke har anledning til å fatte et gyldig vedtak om reguleringsplan, hvis planforslaget kan medføre forringelse av vassdrag, da dette vil kunne være i strid med vannforskriften. Klima- og miljøenheten har bistått Byplankontoret i å vurdere i hvilken grad planforslaget er i tråd med vannforskriften, og deres vurdering av planforslaget er vedlegg til fagnotatet.

Klima- og miljøenheten har også gitt innspill om at følgende bør endres i planforslaget:

- Det bør vurderes å øke avstand mellom byggegrense og formåls grensen til grønnstruktur for å redusere risiko for partikkelavrenning, frigjøre plass til arealkrevende sikringstiltak og for å sikre eksisterende kantvegetasjon
- Sikre nyplanting av kantvegetasjon (stedegne løvtrær), for å forsterke eksisterende kantsone til bekken
- Sikre overvåkning av biologiske elementer i bekken i anleggsperioden
- Sikre at eventuelle nødvendige restaureringstiltak etter anleggsperiode bekostes av tiltakshaver (f.eks. utlegging av gytegrus eller replanting av kantvegetasjon)

Klima- og miljøenheten vektlegger også at det er stor usikkerhet rundt tiltakets midlertidige og/eller varige påvirkning på Ilabekken, særlig i form av partikkelavrenning fra bygge- og anleggsfasen. Vassdraget er sårbart i dag, og basert på erfaring klarer man sjelden å unngå slike hendelser. Opprettholdelse av fiskebestanden i Ilabekken krever i dag driftstiltak som bekostes av kommunen. Hensynet til Ilabekken er et tema som Byplankontoret ønsker innspill på gjennom høring og offentlig ettersyn.

Manglende klimaambisjoner i planforslaget

Oppstart av detaljreguleringsplan var før *Klimaveileder for plan- og byggesaker i Trondheim kommune* ble rettskraftig. Utover tilrettelegging for grønne reiser sikrer planforslaget i liten grad klimaambisjoner for planlagte tiltak.

Det er ikke utarbeidet klimagassberegninger for planforslaget i tråd med krav i klimaveilederen, men forslagsstiller har fylt ut klimakriterier for planforslaget. Se oversiktstabell som viser hvilke kriterier som oppfylles med planforslaget, grønne bokser markerer hvilke kriterier planen oppnår.

| Kategori | Grad av påvirkning på klimagassutslipp | | |
|--------------------------|---|--|--|
| | Grønn | Grønnere | Grønnest |
| Mobilitet og transport | 1.1 Felles mobilitetsløsninger | 1.2 Styrke tilbud til gående og syklende | 1.3 Utbygging i store sentrumskjerner |
| Felles areal og landskap | 2.1 Innendørs fellesskapsløsninger | 2.2 Etablere vegetasjon som fanger karbon | 2.3 Bevare eksisterende terreng og karbonrik vegetasjon |
| Materialbruk og levetid | 3.1 Avfallsreduksjon | 3.2 Lavutslipps- og ombruksmaterialer* | 3.3 Ombruk av bygninger og unngå riving* |
| Bygge- og anleggsfase | 4.1 Tilrettelegging for klimavennlig anleggsfase | 4.2 Fossilfri bygge- og anleggsplass* | 4.3 Utslippsfri bygge- og anleggsplass* |
| Energi og effekt | 5.1 Energistandard bedre enn teknisk forskrift* | 5.2 Lokal energi* | 5.3 Effektreduksjon og effektutjevning* |

Byplankontoret anbefaler at planen suppleres med klimagassberegninger og at planens bestemmelser suppleres med klimaambisjon for planforslaget, for at planmaterialet skal være i tråd med Trondheim kommunes klimaveileder.

Planen oppfyller alle krav under *Mobilitet og transport*, på grunn av sentrumsnær lokasjon (byggesone 1, S1) og fordi planforslaget regulerer fortau, sykkelvei og snarvei. I tillegg sikrer planen etablering av grønne utomhusflater i tilstrekkelig grad til å oppfylle kriteriet *2.2 Etablere vegetasjon som fanger karbon*.

Byplankontoret mener at planforslaget sannsynligvis vil medføre store klimagassutslipp på grunn av stort omfang av terrengbearbeiding, massehåndtering og etablering av parkeringskjeller. Planforslaget bør derfor minimum sikres med bestemmelse som sikrer lokal bruk av rene masser.

Konsekvenser for verdiskaping og næringsutvikling

I dag er det utadrettet forretningsvirksomhet (5-6 mindre næringslokaler) i første etasje ut mot Hanskemakerbakken. Forøvrig er det sparsommelig med nærings- og forretningsvirksomhet i nørområdet i Ila. Planen tillater etablering av opp til 1600 m² næringsareal på bakkeplan langs Hanskemakerbakken. Planens bestemmelser sikrer at det ikke etableres boliger i første etasje langs Hanskemakerbakken, og åpner opp for forretning, bevertning eller tjenesteyting.

Forslaget åpner for å øke omfanget av næringsareal, men sikrer ikke at arealet blir oppdelt for flere mindre næringsaktører.

Økonomiske konsekvenser for kommunen

Planforslaget regulerer fortau og sykkelvei langs Roald Amundsens vei. Planforslaget stiller rekkefølgekrav om opparbeidelse av fortauet i Roald Amundsens vei. Etablering av sykkelvei er ikke sikret med rekkefølgekrav.

Etablering av foreslått bebyggelse vil kunne medføre midlertidig forringelse av Ilabekken i form av partikkelavrenning i bygge- og anleggsfasen. Ilabekken er en menneskeskapt bekk, og kommunen bruker i dag driftsmidler på restaurering og vedlikehold av bekken for å sikre biologisk mangfold. Det må forventes at denne kostnaden vil øke som følge av økt byggeaktivitet i direkte nærhet til vassdraget.

Byrådets konklusjon

Byrådet mener at det er viktig at vi bygger ut nok og varierte boliger tilpasset folks ulike behov, og at det sikres gode rekreasjonsmuligheter, lekeplasser, grøntområder og trygge trafikkarealer. Her utnyttes et sentrumsnært område til å etablere mange boliger, som bidrar positivt til målet om 1800 nye boliger i året, men med litt for stor overvekt av små enheter. Fokus på å fortette med kvalitet på en hensynsfull måte overfor omgivelsene og med tanke på egne uteområder gjør at tettheten bør justeres.

Byrådet i Trondheim, 18.08.2025

Kristian Dahlberg Hauge
byrådsleder

Lars Viko Gaupset
byråd byutvikling

Vedlegg:

- 1 Fagnotat - Hanskemakerbakken 1, 3, 5, 7 og 9 og Roald Amundsens veg 6, 8 og 10, detaljregulering, offentlig ettersyn
- 2 1c Planbeskrivelse-rev_2
- 3 1b Bestemmelser Hanskemakerbakken 250620
- 4 1a Plankart Hanskemakerbakken
- 5 2a Situasjonsplaner
- 6 2b plan, snitt, gateoppriss, utomhusregnskap
- 7 2c Sol- og skyggediagram med nabopåvirkning
- 8 2d Illustrasjoner med tekst
- 9 2e Illustrasjoner med eksisterende situasjon og fjernvirkning
- 10 3t Innkommende innspill Planoppstart og utvidet varsel

- 11 3u Matrise innkomne innspill
- 12 Uttalelse Klima- og miljøenheten_Vannforskriften_18062025
- 13 Matrise internt samråd -Hanskemakerbakken_12052025