

Saksfremlegg

Abelsborg gate 10, detaljregulering - til offentlig ettersyn

2025/5217

Byrådet innstiller til byutviklingsutvalget å fatte følgende vedtak:

Byutviklingsutvalget vedtar å legge forslag til detaljregulering av Abelsborg gate 10 ut til offentlig ettersyn, samtidig som det sendes på høring.

Vedtakspunkt om forhold som må ivaretas før sluttbehandling:

1. Det må undersøkes om bebyggelsen skal reduseres med en etasje, og saken skal derfor legges ut til høring også med en ordinær etasje lavere byggehøyde i tillegg til forslaget som foreligger.
2. Enhetlig utforming hvor ny og eksisterende bebyggelse sikres tilstrekkelig likhetstrekk i materialbruk, detaljering, fasadeutforming med videre slik at påbygg ikke framstår som adskilt eller eget bygningsvolum - må vises og sikres.
3. HC-parkering må sikres.

Reguleringsplanforslaget er vist på kart i målestokk 1:500, merket NSW Arkitektur AS, datert 21.06.2024, sist endret 20.12.2024, i bestemmelser sist endret 28.01.2025 og beskrevet i planbeskrivelsen, sist endret 28.01.2025.

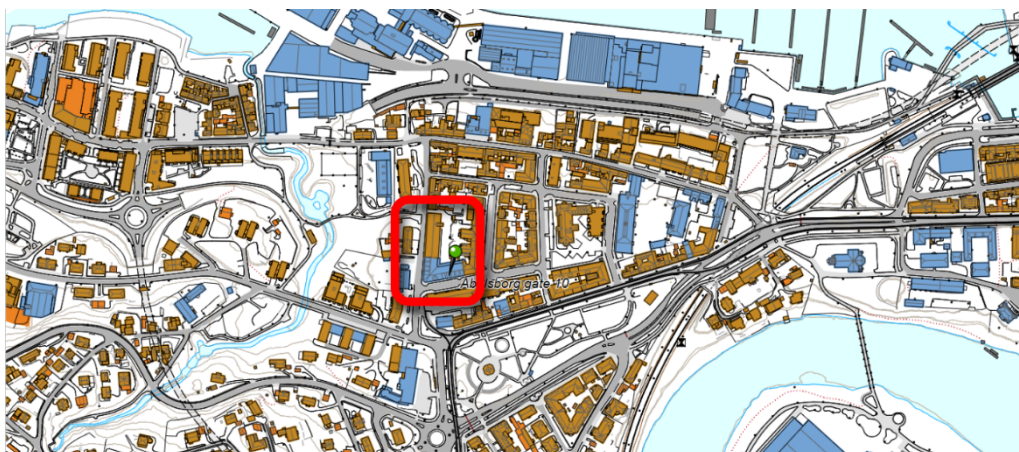
Vedtaket fattes i henhold til plan- og bygningsloven § 12-11.

Sammendrag

Saken gjelder regulering av videre boligutvikling i Abelsborg gate 10 i Ila, med påbygg over eksisterende bebyggelse og med en mer aktiv arealbruk på gateplan. Den største utfordringen i planarbeidet er påbyggets høyde og tilpasning til omliggende bebyggelse.

Fagenheten anbefaler at planforslaget legges ut på høring og offentlig ettersyn, men at bebyggelsen må reduseres med én etasje før sluttbehandling. Byrådet ønsker derfor at forslaget skal legges til høring med to alternative høyder som angitt i vedtakspunkt 1.

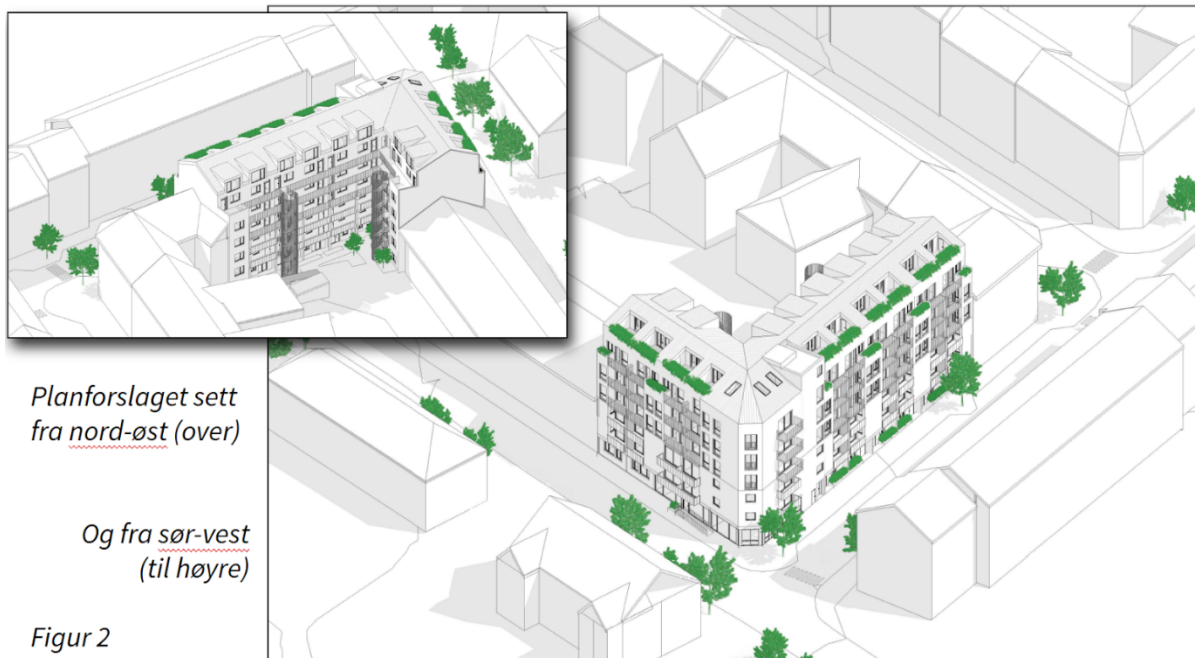
Reguleringsplanforslaget er utarbeidet av NSW Arkitektur AS som plankonsulent, på vegne av forslagsstiller Rydning Bolig AS. Komplette planforslag forelå 20.12.2024. Reguleringsplanforslaget er utfyllende beskrevet i vedlagte planbeskrivelse utarbeidet av NSW Arkitektur AS.



Figur 1: Oversiktskart med planområdet samt eiendommen Abelsborg gate 10 markert med rødt

Bakgrunn

Planforslaget legger til rette for påbygg med 3 etasjer + loftsetasje over eksisterende bebyggelses 3. etasje (totalt 6 etasjer + loftsetasje). Det foreslås også mindre tilbygg inn mot gårdsrommet i 1.- 5. etasje i hver ende av svalgangen (som videreføres fra eksisterende bebyggelse) på baksiden av bebyggelsen. Eksisterende boliger i 2. og 3. etasje er nylig utbedret og vil beholdes som de er. Eksisterende parkerings- og bodareal i 1. etasje foreslås omgjort til boliger, mens næringsareal på hjørnet av Abelsborg gate/Koefoedgeilan skal videreføres.



Planforslaget sett
fra nord-øst (over)

Og fra sør-vest
(til høyre)

Figur 2

Bebyggelsen skal utformes med skråtak med sammenhengende møne langs Abelsborg gate og Koefoedgeilan. Det tillates nedsenkede terrasser ut mot gatene for de øverste leilighetene og anledning til takopplett inn mot gårdsrommet.

Utnyttelsen skal ikke overstige 4600 m² BRA over planert terreng, inkludert eventuelle takoverdekninger i gårdsrom. Prosjektet illustrerer 64 boenheter, hvorav 9 boenheter er duplex-leiligheter (d.v.s. én leilighet som går over to plan, hhv. 6. etasje og loftsetasje).

Planforslaget viser et felles uteoppholdsareal på bakkeplan på 270 m² (inkludert overdekket areal og interne gangforbindelser) innenfor egen eiendom. Alle boenheter skal ha privat uteoppholdsareal med direkte tilgang fra egen boenhet til enten forhage, balkong eller terrasse. Unntatt er ettromsleiligheter som minimum skal ha fransk balkong.

Det er ikke bilparkering i planområdet, utover 1 HC-parkeringsplass. Det skal etableres minimum 2 sykkelparkeringsplasser per 70 m² BRA eller boenhet. Renovasjonsløsningen for boligene skal være mobilt avfallssug.

Byplankontorets vurdering:

Argumenter for planforslaget:

- Fortetting sentralt i byen hvor det er enkelt å velge miljøvennlige transportmidler i tråd med byveksttalen.
- Påbygg framfor riving av eksisterende bebyggelse er positivt i et klimaperspektiv.
- Økt aktivitet/attraktivitet i 1. etasje med omdisponering av eksisterende parkeringsanlegg, samt videreføring av eksisterende utadrettet virksomhet.

Argumenter mot planforslaget:

- Høyde er ikke tilstrekkelig tilpasset tilgrensende bebyggelse.
- Skyggevirksomheter fra høy bebyggelse sør i kvartalet.

Overordnet plan

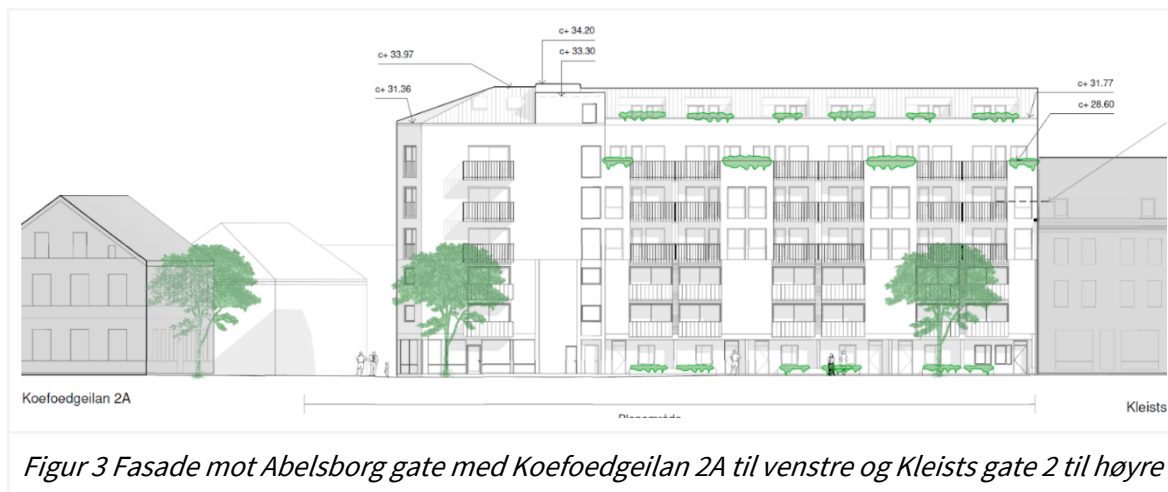
Planforslaget er i hovedsak i tråd med overordnet plan, med sentrumsformål i kommuneplanens arealdel (KPA) 2012-2024 og byggesone 1 (felt S1 utenom Midtbyhalvøya) i KPA 2022-2034 (ikke rettskraftig). Enkelte avvik omtales nedenfor.

Stedstilpasning og høyde

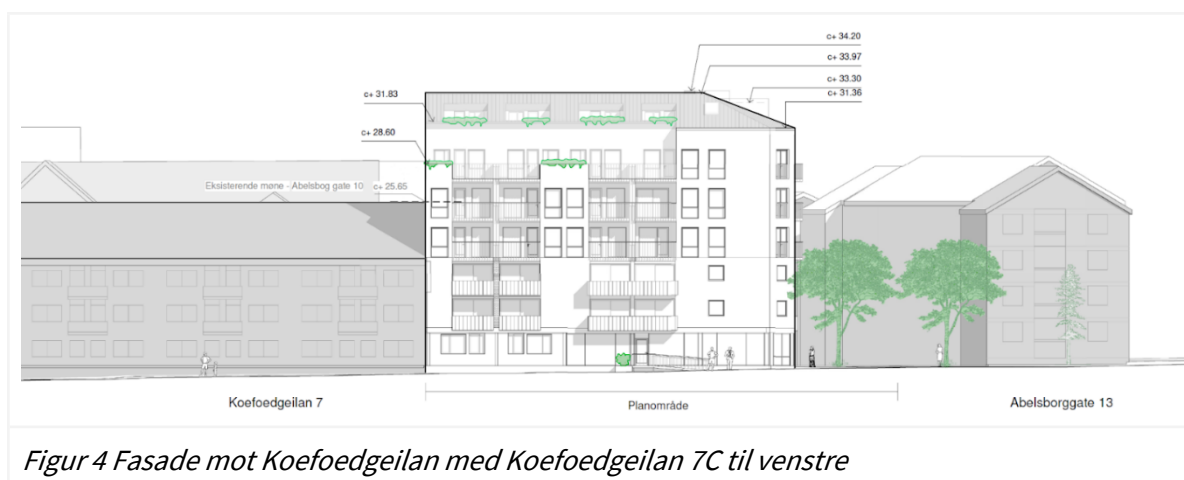
Planforslaget ligger innenfor hensynssone for kulturmiljø i KPA, der kulturmiljøet som helhet trekkes fram som bevaringsverdig. Innenfor kvartalet varierer bebyggelsen i form, materialbruk, volum og høyde. I nord og nordvest er det småhusbebyggelse i tre, mens resten av kvartalet består av bygårdstypologi i 4-6 etasjer i mur eller teglstein. Eksisterende bebyggelse i Abelsborg gate 10 er ikke registrert med antikvarisk verdi, men tilgrensende nabobebyggelse i Kleists gate 2 har verdi C.

I gjeldende KPA sier bestemmelse § 9.7 at hensyn til eksisterende bebyggelse med historisk, arkitektonisk eller annen kulturell verdi skal vektlegges. I ny KPA sier bestemmelse § 8.2 blant annet at nye tiltak skal være i samspill med omgivelsenes arkitektur og steds karakter, mens retningslinjen til bestemmelse § 9.3 om hensynssoner kulturmiljø at strøkskarakteren bør være retningsgivende for blant annet byggehøyder og volum.

Planforslaget legger til rette for en mønehøyde (c+34,1) som er over 5 meter høyere enn tilgrensende bebyggelse i Kleists gate 2 (c+28,7). Det høyeste bygget i kvartalet er Kleists gate 8 med 5 etasjer + loft (c+29,5) som ligger noe lavere i terrenget nordøst i kvartalet. Illustrasjonen under viser høydeforskjell fra planforslaget og ned mot tilgrensende bebyggelse i Kleists gate 2.



Overgangen mot tilgrensende bebyggelse i Koefoedgeilan 7C (c+25,4) blir også markant, som vist i illustrasjonen under, der planforslaget blir over 8 meter høyere. Planen sikrer imidlertid at utforming av gavlveggene skal muliggjøre eventuell framtidig utvikling av tilgrensende nabobebyggelse.



Byplankontoret vurderer at planforslaget innfører en ny skala som skiller seg vesentlig ut fra det meste av bebyggelsen i nærområdet, og at foreslått bebyggelse på i praksis 7 etasjer er én etasje for høy og ikke i tråd med hensyn som skal ivaretas innenfor hensynssonen for kulturmiljø.

Byplankontoret vurderer imidlertid at taket og øverste etasje er utformet på en god måte tilpasset steds karakteren. Det er sikret i planens bestemmelser at bebyggelsen skal utformes med god kvalitet i detaljering og materialbruk, at det skal benyttes robuste materialer med gode aldringsegenskaper og at utformingen av på- og tilbygg skal hensynta eksisterende bygg. Ny og eksisterende bebyggelse skal framstå som et samlet bygningsvolum, med volumoppbygging og komposisjon, og farge- og materialbruk som harmonerer. Ved søknad om tiltak skal det

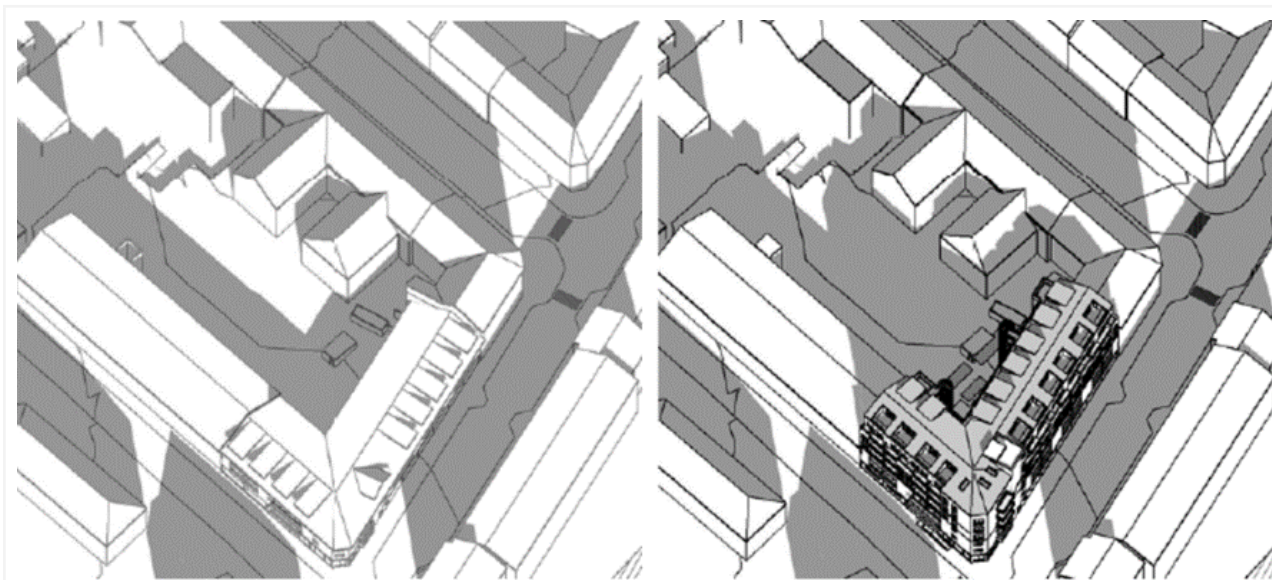
redegjøres for hvordan overgangen mot eksisterende bebyggelse er planlagt løst. Dette er i tråd med kommunens nye Arkitekturstrategi (ikke vedtatt) sitt mål om helhetlig utforming av bygg.

Forslagsstillers vurdering av stedstilpasning og høyde:

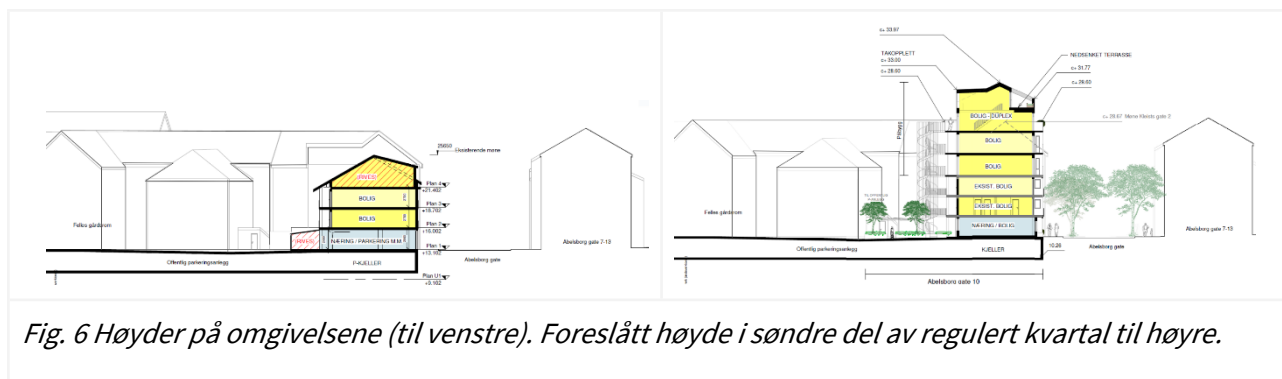
Det har ikke lyktes å komme til enighet med forslagsstiller angående dette. Forslagsstiller mener planforslaget tar hensyn til eksisterende bygningsmiljø gjennom å videreføre hovedelementer og plassering fra eksisterende boligbygg, og samtidig ta opp linjer fra tilgrensende nabobygninger. Brystning og rekkverk mot gate er, med unntak av på gatehjørnet, vist med maksimal kotehøyde c+28,6, som er tilpasset mønehøyden til Kleists gate 2. Gatefasaden over denne høyden trekkes tilbake, noe som vil bidra til å begrense høydevirkningen fra gateplan, og gjør at brystningens vertikale linjer leses i sammenheng med nabobebyggelsen. Ved å ta opp høyder fra nabobygningen vil hjørnebygningen med påbygg framstå tilpasset, til tross for noe høydeforskjell. Forslagsstiller har også vært tydelig på at de mener at prosjektet ikke vil være lønnsomt å realisere dersom bebyggelsen skal reduseres med én etasje.

Skyggevirkning

Det store gårdsrommet har i dagens situasjon relativt gode solforhold på tidlig dag og utover ettermiddagen. Påbygg og økt høyde sørøst i kvartalet vil medføre store og økte skyggevirkninger for gårdsrommet og for nabobebyggelsen øst i kvartalet, spesielt på utredede tidspunkt i mars og april. Midtsommers gir ikke planforslaget noen vesentlige endringer sammenlignet med dagens situasjon. Byplankontoret vurderer at planforslagets skyggevirkninger er uheldige og at virkningene vil reduseres dersom bebyggelsen blir én etasje lavere.



Figur 5 Skyggevirkninger 21. mars kl. 15 i dagens situasjon (til venstre) og med planforslaget (til høyre)



Bebyggelsens 1. etasje

Iht. ny KPA § 23.3 (ikke enda rettskraftig pr. nå, men det antas at den er rettskraftig ved sluttbehandling) tillates det i utgangspunktet ikke at 1. etasje i eksisterende bygg i byggesone 1 bruksendres til boenheter. Byplankontoret vurderer at det i dette tilfellet er akseptabelt da eksisterende bruk er parkeringsareal bak en livløs fasade, og at planforslaget tilfører en mer aktiv og attraktiv fasade i tråd med byutviklingsstrategiens strategi om en by i øyehøyde. Parkeringsarealet har dessuten en uoversiktlig og lite trafiksikker utkjøring. Det finnes også allerede et utadrettet næringsareal i bebyggelsens 1. etasje som videreføres. Byplankontoret mener imidlertid at det bør sikres etablering av innendørs fellesareal i 1. etasje i tråd med § 10.3 i ny KPA.

Private boliginnganger og fasadelivet i 1. etasje ut mot Abelsborg gate skal være minimum 0,8 meter tilbaketrukket fra overliggende hovedfasadeliv. Dette medfører at det blir en liten buffer mellom boligene og fortauet, noe som vurderes som positivt med tanke på bokvalitet for boenhetene som blir liggende tett på et offentlig areal med mange forbi passerende. Dagslys og solinnfall for boliger i 1. etasje er imidlertid ikke utredet, dette bør sannsynliggjøres før sluttbehandling. Dersom det viser seg at det blir vanskelig å ivareta tilstrekkelig bokvalitet, mener Byplankontoret at arealene bør brukes til enten innendørs fellesareal eller næringsareal/utadrettet virksomhet.

Det skal etableres et mobilt avfallssug som renovasjonsløsning i planforslaget. Planforslaget beskriver imidlertid ikke forslag til plassering av tankrom, dockingpunkt eller innkast. Dersom tankrommet skal plasseres i parkeringskjelleren som i dag eies av kommunen og driftes av Trondheim parkering som tilbyr utleie, kreves det en avtale. Alternativt må renovasjon løses innenfor bebyggelsens 1. etasje, noe som betyr at det ikke kan etableres like mange boenheter her som skissert. Byplankontoret mener at gjennomførbarheten til løsningen må beskrives før sluttbehandling.

Felles uteoppholdsareal

Felt B: Eiendommen til Abelsborg gate 10 inkluderer et mindre areal innerst i gårdsrommet i kvartalet som i dag består av et mindre tilbygg med parkeringsareal bak en lite attraktiv fasade av blikklater. Planforslaget vil bidra til å åpne opp området. Dette er et begrenset areal som ikke gjør det mulig å etablere felles uteoppholdsareal som tilfredsstiller kvalitetskrav i KPA som størrelse (minimum 30 m² pr. 100 m² BRA) og solforhold, men planen sikrer at det skal

Felt UTE: Mesteparten av gådsrommet (felt UTE) ligger innenfor eiendommen Koefoedgeilan 7C (gnr/bnr 416/146) eid av Boligstiftelsen i Trondheim, men er i gjeldende plan (r0506g) regulert som felles lekeareal for hele kvartalet. Arealet er ikke opparbeidet som lekeareal i dag. Byplankontoret har anbefalt at hele arealet tas inn i planavgrensningen, og at planen viderefører at arealet skal være felles for hele kvartalet. Det vil da stilles rekkefølgekrav om opparbeidelse av en lekeplass på den mest solrike delen av området som kan komme hele kvartalet til gode. Uteoppholdsareal innenfor felt B og lekeareal innenfor felt UTE skal være opparbeidet før brukstillatelse kan gis.



Bilparkering

2025/5217
Side 7 av 12

planområdet har en såpass sentral beliggenhet, ikke langt unna Midtbyhalvøya der det for øvrig ikke stilles minimumskrav til bilparkering.

Bestemmelsen sikrer at HC-parkeringsplassen skal plasseres med nærhet til trapp og heis opp til boligene. Forslagsstillers planbeskrivelse foreslår to alternative løsninger for plasseringen. Den ene er langs Abelsborg gate, men dette er ikke gjennomførbart da det ikke tillates å reservere private parkeringsplasser langs offentlig gate. Det andre alternativet er i den eksisterende parkeringskjelleren under gårdsrommet, men den løsningen krever en avtale med grunneier. Byplankontoret mener at gjennomførbarheten til HC-parkeringsplassen må sannsynliggjøres før sluttbehandling. Det finnes i dag HC-parkering nord i gårdsrommet der det vurderes som mest hensiktsmessig å utvide med en plass. Det ville i så fall bli ca. 60 meter til bebyggelsen i Abelsborg gate 10. Dette arealet ligger imidlertid på naboens eiendom og vil kreve en avtale med grunneier.

Kommunale enheter som har innspill/er uenig i saken

Byarkitekten mener at foreslått høyde bryter med det etablerte bygningsmiljøet i kvartalet som inngår i en hensynssone for kulturmiljø. Byarkitekten mener at høyden må senkes med én etasje. Byarkitekten er opptatt av overgangen mellom eksisterende bygg og nybygg, og hvordan dette settes sammen til en god helhet. Dette gjenspeiles også av andre kommunale enheter som har uttalt seg til den arkitektoniske utformingen ved planforslaget siden oppstartsfasen. Det vises for øvrig til et vedlagt notat fra Byarkitekten med faglige råd til utformingen av planforslaget.

Bestemmelsen om utforming av bebyggelsen er justert etter Byarkitektens innspill til internt samråd og dialog i etterkant, som omtalt i avsnittet om stedstilpasning og høyde. Det vurderes at bestemmelsen bedre ivaretar Byarkitektens innspill.

Fakta

Prosess og medvirkning

Varsel om oppstart ble varslet og kunngjort i Adresseavisen 24.01.2024. Det ble videre sendt inn et komplett planforslag 21.06.2024, men det ble da oppdaget mangler ved varslingen om oppstart slik at dette måtte gjøres på nytt for å sikre en tilfredsstillende medvirkning. Nytt varsel om oppstart ble sendt ut 02.09.2024, med en utvidet planavgrensning. Det kom inn 11 merknader til varslingen i januar, mens det kom ytterligere 25 merknader til varslingen i september.

Byplankontorets syn på saken når det gjelder bebyggelsens høyde og virkninger av dette gjenspeiles i mange av merknadene. Forslagsstillers kommentarer til alle merknadene følger som et vedlegg til saken.

Konsekvenser for sosial bærekraft

Området har i dag en stor andel små leiligheter og kommunale utleieboliger. Det er ønskelig at planen bidrar til at området får et mer balansert tilbud. Planforslaget legger til rette for at treroms leiligheter på minimum 48 m² BRA skal utgjøre minimum 50 % av totalen. En slik minimumsstørrelse vil ikke utgjøre mye med tanke på et variert tilbud i området, men i

toppetasjen skal leilighetene utformes over to plan som gir enkelte større leiligheter. Ved at det tillates både nedsenkede terrasser og takoppsett her sikres det også flere attraktive kvaliteter for disse enhetene. Dette kan være positivt med tanke på befolkningssammensetningen i prosjektet.

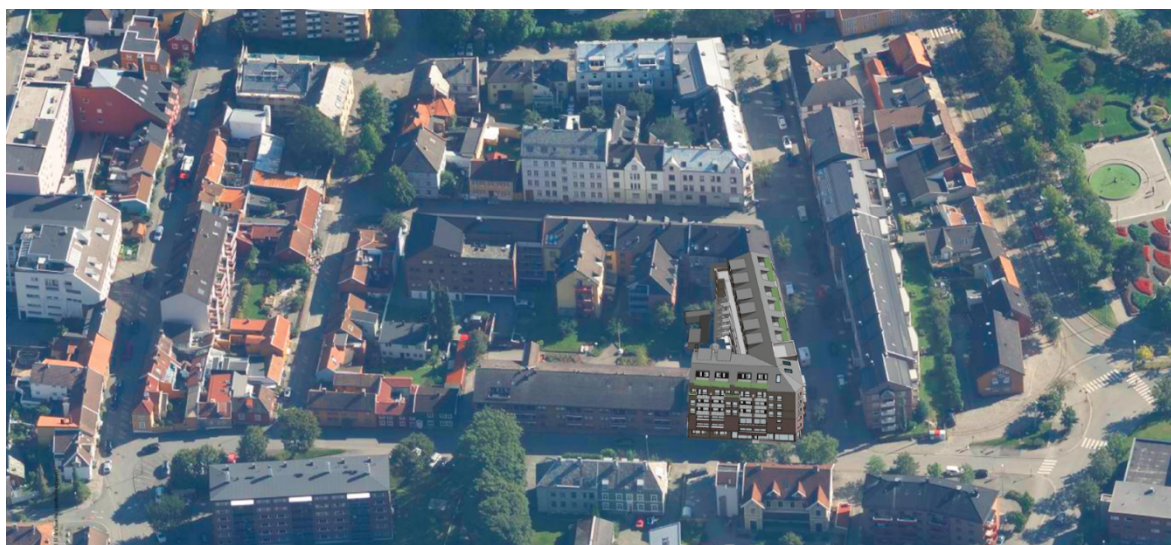
Ila skole ligger ca. 200 meter øst for planområdet, og det vurderes at skoleveien er trygg langs de relativt lavt trafikkerte bolig gatene. Trafikknotatet anbefaler etablering av gangfelt ved kryssinger, noe som bør vurderes som et trafiksikkerhetstiltak av kommunen. Det ligger også flere barnehager i nærområdet.

Det skal som et rekkefølgekrav dokumenteres tilstrekkelig skolekapasitet før det kan gis rammetillatelse for nye boliger iht. gjeldende KPA. Dette er imidlertid ikke et krav i ny KPA for boliger innenfor byggesone 1.

Planområdet har nærhet til dagligvarebutikk og andre servicetilbud, og har gå- og sykkelavstand til Midtbyen. Tilgjengelighet til kollektivtransport (buss, trikk og tog) vurderes også som svært god.

Byplankontorets anbefaling:

Byplankontoret anbefaler planforslaget. Den helhetlige vurderingen er at planforslaget i stor grad representerer en ønsket utvikling av de sentrale områdene av byen, men at tilpasningen til eksisterende nabobebyggelse og kulturmiljø ikke er helt tilfredsstillende.



Figur 8 (fra illustrasjonsvedlegget): Andre nabobygg i eget kvartal skyggelegges mye av de økte høydene. Her sett med eksisterende lave bygg i nord (til venstre på bildet) og med gradvis stigende høyder på de større bygårdene, til kvartalets høyeste regulerte bebyggelse mot sør, her til høyre.

Byrådets vurdering

Byrådet finner det positivt at planforslaget viderefører eksisterende næringsarealer, samt at man bygger videre på eksisterende bygg i stedet for å rive. Prosjektets grep med påbygg for å tilføre flere og sentrale boenheter er bra, men det er samtidig viktig å legge arkitekturstrategien til grunn og søke en helhetlig byutvikling.

Det må legges vekt på arkitektonisk kvalitet i det som skal bygges, med tilstrekkelig hensyn til både strøkskarakter og bokvalitet for omgivelsene - slik også byarkitekten holder fram i denne saken. Byrådet har med bakgrunn i dette flere vurderinger som må ivaretas i videre prosess.

Byggehøyde: Det har kommet innvendinger mot planforslaget mht. plassering sør i kvartalet, og da særlig med tanke på hvor stor bygningshøyde som foreslås.

Selv om det kan synes naturlig å ha høyere utnyttning desto nærmere man ligger Ilaparken og offentlig kommunikasjon der, er det viktig å ivareta bokvalitet i den eksisterende omkringliggende bebyggelsen. Et stedstypisk og trekk ved veletablert bymessig kvartalsstruktur i Trondheim, er at kvartalenes byggehøyder tilpasses gatebredder samt størrelse og orientering på uteareal i kvartalenes indre gårdsrom - slik at det blir gode bokvaliteter med tanke på både solinnfall til, og utsyn fra boligene - samt at det ikke blir for skyggefullt i utearealene.

Det er dette som over lang tid har lagt føringer for hvilke byggehøyder man allerede har: jevn maksimal høyde betyr dermed også likt fordelt bokvalitet. I dette kvartalet er det allerede bevaringsverdig og lavere bebyggelse mot nord. Solen kommer generelt fra sør midt på dagen, og ved å legge et ekstra høyt påbygg oppå eksisterende bebyggelse nettopp sør i kvartalet, blir ulempene mht. skygge påtakelige som følge av planforslaget.

Å bygge nytt på en måte som samtidig reduserer verdi og kvalitet på eksisterende og hensynssonebelagt bomiljø vil være dårlig ressursutnyttelse - også dersom det er den avgjørende og mest inntektsbringende delen av prosjektet som medfører dette. Byrådet innstiller derfor planforslaget med forutsetning om at det skal høres også med reduksjon av én full/ordinær etasje, for å synliggjøre faglige vurderinger fra byplankontoret, byarkitekt og fylkeskommunen samt et tyvetalls samstemte innspill fra naboer og nærliggende borettslag.

Helhetlig utforming: Det kan ofte være mer utfordrende å oppnå helhetlig og god arkitektonisk utforming ved til- og påbygg, enn ved rene nybygg - da eksisterende bygningsmasse kan gi fysisk begrensende føringer. I denne saken vil den nåværende delen av bebyggelsen bli et fundament, en base for det foreslåtte påbygget. Byrådet mener at det vil være avgjørende at det endelige resultatet ikke får en uheldig lagdeling horisontalt. Det er tatt inn bestemmelser om utforming av *volum* som også er viktig, men det trengs i tillegg en sikring av at *skillet* mellom ny og gammel del av bygningsmassen ikke framstår kunstig. Det kreves god visuell sammenheng med fokus på enhetlig materialbruk og detaljering også på tvers av skillet mellom base og påbygg.

Parkeringsløsning: det kan være utfordrende å finne rom for tilfredsstillende parkering for forflytningshemmede, særlig i indre byområder. Selv om planen legger opp til gunstig reduksjon av ordinær parkering, må HC-parkeringsplass sikres materielle krav til størrelse (inklusive tilstrekkelig fri høyde), samtidig som lokaliseringen må være nære inngang og heis.

Her er ikke tilfredsstillende plassering sannsynliggjort og det kreves derfor at HC-parkeringen sikres endelig før sluttbehandling.

Konsekvenser for klima og det ytre miljø

Utearealet ligger over en eksisterende parkeringskjeller med liten overdekning, noe som begrenser mulighetene for etablering av infiltrasjonsløsninger eller fordrøyningsanlegg under bakkenivå. Dette gjør at overvannshåndtering iht. kommunens 3-trinnsstrategi blir utfordrende å løse. Planforslaget reduserer fotavtrykket til eksisterende bebyggelse ved at tilbygget med parkeringsareal fjernes. Dette frigir areal for blågrønne tiltak innenfor egen eiendom og medfører at overvannshåndteringen i planforslaget blir noe bedre enn eksisterende situasjon.

Ovenfor valgte løsninger skal begrunnes. For øvrig er bevaring av deler av eksisterende bebyggelse med påbygg, framfor riving av all bebyggelsen, også positivt i et klimaperspektiv.

Konsekvenser for verdiskaping, næringsutvikling og arbeidsmiljø

Eksisterende næringsareal planlegges videreført. Arbeidsmiljø forutsettes dermed også ivaretatt. I bestemmelsene er det sikret minimum 150 m² BRA utadrettet virksomhet på gateplan.

Økonomiske konsekvenser for kommunen

Planforslaget medfører ingen kjente økonomiske konsekvenser for kommunen. Tiltak som ligger i planen er sikret gjennom rekkefølgekrav.

Byrådets konklusjon

Med sentrumsnær fortetting, reduksjon av bilparkering og nærhet til miljøvennlige transportmidler fremmer planforslaget løsninger som bygger opp under bymiljøavtalen. Andre klimahensyn ivaretas også gjennom eksempelvis å unngå riving av eksisterende bygningsmasse.

Økt aktivitet og attraktivitet i 1. etasje er positivt men foreslåtte høyder bør vurderes redusert slik høring ber om innspill på – for å unngå at planforslaget reduserer verdifulle kvaliteter for omgivelsene. Byrådet anbefaler at planforslaget legges ut på høring, men at flere punkter må avklares til sluttbehandling.

Byrådet i Trondheim, 20.02.2025

Kristian Dahlberg Hauge
byrådsleder

Lars Viko Gaupset
byråd byutvikling

Vedlegg:

- 1 Abelsborg gate 10, detaljregulering, offentlig ettersyn - Fagnotat
- 2 Planbeskrivelse
- 3 Plankart
- 4 Reguleringsbestemmelser
- 5 Uttalelse fra Byarkitekten