



# TRONDHEIM KOMMUNE

Byplankontoret

Plan Arkitekter AS  
Fjordgata 50

N-7010 TRONDHEIM

Vår saksbehandler  
Sigrid Gilleberg

Vår referanse  
20/22497-7 (64257/20) L13  
oppgis ved alle henvendelser

Deres referanse

Dato  
27.5.2020

## Mellomila 79 og 81, Ilsvikveien 22

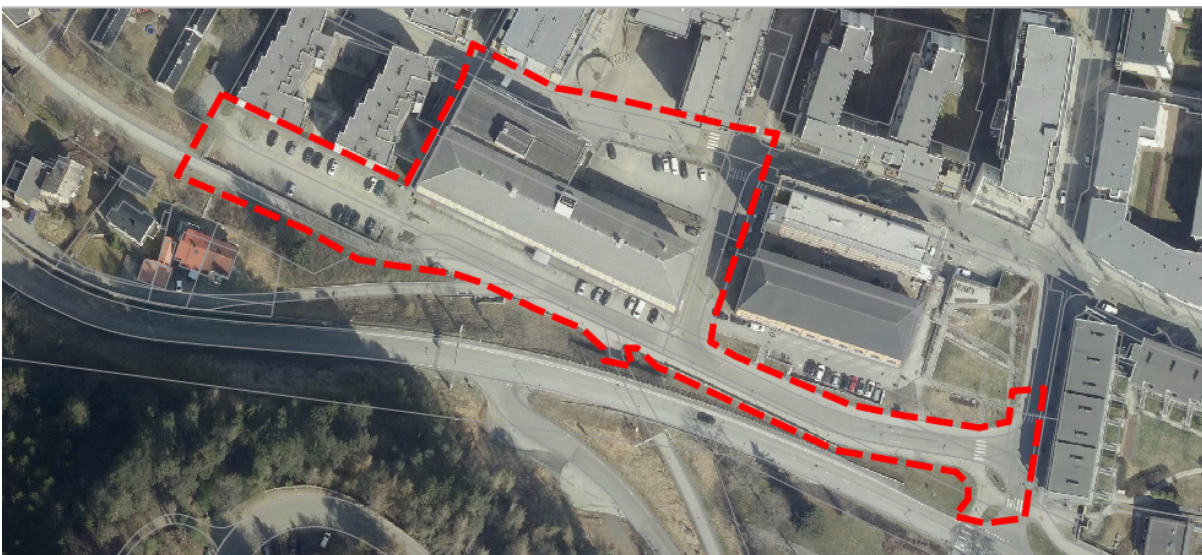
### Anbefaling om oppstart av privat reguleringsplanarbeid

#### Bakgrunn

Vi viser til materiale mottatt 30.mars 2020 og til møte med kommunen 29.4.2019.

Det er i forkant av oppstartsmøtet gjennomført to formøter med spesielt fokus på antikvariske verdier: 21.11.2019 og 16.1.2020.

Planarbeidet gjelder Mellomila 78-81 og Ilsvikveien 22, det er også planens navn.



*Skissert planområde, tilsvarende gjeldende plan med tilgrensende veier, Ilsvikveien er tatt med for om mulig å utvide fortau til sykkelvei med fortau ved eventuell enveiskjøring.*

Postadresse:  
TRONDHEIM KOMMUNE  
Byplankontoret  
7004 TRONDHEIM

Besøksadresse:  
Erling Skakkes gate 14

Telefon:  
+47 72542500

Organisasjonsnummer:  
NO 989 091 409

E-postadresse: [byplan.postmottak@trondheim.kommune.no](mailto:byplan.postmottak@trondheim.kommune.no)

Internettadresse:

Plankonsulent er PLAN arkitekter, Fjordgata 50, 7010 Trondheim, tel 73 53 62 00, e-post plan@plan.no

Arkitekt er Skibnes arkitekter, Dronningens gate 66, 7012 Trondheim, tel 73 51 58 30, e-post stein@skibnes.no

Forslagsstiller er Mellomila 79-81 AS, Fjordgata 50, 7010 Trondheim. Kontaktpersoner er Gine Ulvan Hilt (gine@ulvan-rederi.no) og Roger Holmgren (roger@trh-as.no)

Kontaktpersoner på Byplankontoret er Sigrid Gilleberg (sigrid.gilleberg@trondheim.kommune.no) og Tonje Bostad (tonje.bostad@trondheim.kommune.no).

### **Hensikten med planarbeidet**

Hensikten med planarbeidet er ombygging av et eksisterende bygg med antikvarisk verdi samt bygge et nytt leilighetsbygg for å legge til rette for etablering av boliger. Planområdet ble regulert i 2018, men utbygger ønsker endringer som krever ny regulering. Dette inkluderer riving av en del av eksisterende bygningsmasse og ønske om et nybygg. Planinitiativet legger også en økning i totalt BRA og flere, og mindre boenheter.

### **Forholdet til overordnet plan**

Planforslaget er i samsvar med hovedtrekk og rammer i overordnet plan. Planområdet ligger innenfor sentrumsformål i gjeldende kommuneplanens arealdel.

### **Viktige utfordringer i planområdet**

Viktige utfordringer i området er forholdet til antikvariske verdier, utfordrende solforhold, lite uteareal, geoteknikk og støy fra Bynesveien. Utbygger mener at gjeldende reguleringsplan fra 2018 er vanskelig å realisere pga. økonomi.

Viktige utfordringer i innsendt planinitiativ er mange ensidige nordvendte og små boenheter, og ikke tilstrekkelig uteareal. Det er sendt inn to alternativ (A og B), og begge alternativene utfordrer bestemmelsene i KPA som skal sikre bokvalitet. Parkeringssokkel ut mot Mellomila er regulert i gjeldende plan, men er uheldig for gatemiljøet. Spesielt alternativ A i planforslaget utfordrer antikvariske verdier, men heller ikke alternativ B er i tråd med Byantikvarens anbefalinger.

### **Råd for oppstart av arbeid med reguleringsplan**

Gjeldende regulering utfordret mange av hensynene i kommuneplanens arealdel: tilgjengelig uterom med kvalitet, antikvariske verdier, ensidige leiligheter mot nord og forholdet til omkringliggende gater. En totalvurdering av planens kvaliteter og sentrale beliggenhet gjorde likevel at den ble anbefalt av Byplankontoret.

Byplankontoret anbefaler at det settes i gang arbeid med reguleringsplan for planområdet, men at det gjøres endringer i innsendt planinitiativ for å bedre hensynta antikvariske verdier, tilpasning til omgivelsene og boligkvalitet.

## Antikvariske hensyn

Eksisterende bygg på tomte ble reist som lagerbygg for Norges Kooperative Landsforening(NKL). Bygget er et av få bevarte industri/næringsbygg i denne delen av Ila, og anlegget ligger eksponert til både sett fra Bynesveien og Mellomila. Flere av industribyggene i Ilsvika er revet eller transformert, og det er blant annet etablert mange påbygg på tak og/eller over gesims. For å ta vare på kulturhistoriske verdier, er det derfor vesentlig at taket på Mellomila 79-81 bevares uten påbygg, også når det skal bygges om til boliger. Gjeldende plan åpner opp for noen endringer av eksteriøret til det gamle lagerbygget: en ny fasade der et eldre tilbygg skal rives, i tillegg til takvinduer og balkonger. Disse endringene åpnes det opp for, for å gi god bokvalitet.

Når det gjelder foreslått nybygg i planinitiativet må virkningene av dette for den antikvariske bebyggelsen dokumenteres bedre. Ny bebyggelse bør underordne seg bedre den antikvariske bebyggelsen. Byantikvaren vurderer på bakgrunn av innsendt materiale at foreslått ny bebyggelse er to etasjer for høy, sett i forhold til de to verneverdige byggene øst og vest. For at nybygget skal underordne seg begge de antikvariske bygningene mener Byantikvaren at byggehøyden må holdes under gesimshøyden til NKL-bygget. Det er to hensyn som må tas, både forholdet til NKL-bygget, og til TEVs transformatorbygning. Byantikvaren mener da at gesims på nybygg må legges under/eller likt gesims på NKL-bygget, der topp rekkverk på evt. takterrasse regnes som gesims. I tillegg mener Byantikvaren at det kan åpnes opp for en mindre, inntrukket toppetasje i ett plan dersom denne er betydelig lavere enn mønehøyden på NKL-bygget.

Den foreslåtte og tidligere regulerte sokkeletasjen med parkering ut mot Mellomila i nord, er svært negativ for gatemiljøet. Overgangen mot Mellomila må bearbeides. Byplankontoret støtter byantikvarens anbefalinger om at parkering bør legges helt eller delvis under bakkenivå og at deler av hagen bør senkes slik at den ikke ligger mer enn maks. ca 1 meter over gatenivå. Det bør være gode trappeadkomster mellom gate og hage, om mulig trinnfritt med ramper. Fasader i første etasje eller sokkel ut mot gater og annet uterom ønsker vi ikke skal inneholde parkering, boder, eller andre tekniske installasjoner som høyspentrom og lufteanlegg.

Bestemmelse om hensynssone kulturminner må tas inn som i gjeldende plan. Nybygget foreslås i et annet formspråk, men vil tilpasses hovedbygget i høyde, farge og materialitet. Dette ønsker vi at sikres i bestemmelsene. Varianter av alternativ A i innsendt planmateriale, med omfattende takoppbygg, kan vi ikke anbefale lagt frem for politisk behandling.

## Bokvalitet

Boligkvalitet var et sentralt tema i utarbeidelsen av gjeldende plan fra 2018. Det var utfordrende å få til optimale løsninger ved ombygging av et eksisterende historisk bygg.

Nytt planinitiativ ser ut til å gi betydelig dårligere boligkvalitet enn gjeldende plan. Det er få gjennomgående leiligheter i nytt planforslag, som har lagt opp til midtkorridor i hele bygningskroppens lengde med leiligheter på hver side. Dette gir mange ensidige leiligheter mot nord. Leilighetene er små, og få av leilighetene vil ha utsikt mot fjorden.

Når antall boenheter økes, blir det flere som deler på felles uterom. Det er lite sol på fellesarealene, både på grunn av eksisterende bebyggelse og terrenget vest for tomte. Dette er spesielt kritisk for ensidig nordvendte leiligheter. Mange boenheter vil ikke få private utearealer i innsendt plan. Forslagsstiller viser til felles utearealer innenfor Ilsvika. Dette er dimensjonert for å dekke utbygginga i 2003, og det er allerede stort press på offentlige uterom i nærområdet.

Planinitiativet, slik det foreligger, gir ikke tilstrekkelig god boligkvalitet. Dette må forbedres i den videre planprosessen.

Utredningen av sol- og skyggeforhold må dokumenteres godt i plansaken, med både tabell over areal med sol, og planer/illustrasjoner med arealtall påskrevet. Siden det er for lite sol på nøkkeltidspunkt, ønsker vi at perioder med mest sol også dokumenteres. Vil det med nytt plangrep bli mer eller mindre sol? Det må det redegjøres for.

I sokkelen ligger en trafo og den er ikke beskrevet i saken. Det genereres både støy og stråling fra trafoen, og dette bør utredes.

Det mangler bestemmelser om støy, det må tas inn. Det er behov for forlenget støyskjerm, og dette er regulert i gjeldende plan. Det er nylig etablert en ny mur langs Bynesveien og det må undersøkes om dette får konsekvenser for regulert støyskjerm

Takterrasser i alternativ B (tilsvarer løsningen som er regulert) er støyutsatt og ikke regnet som uterom. I planarbeidet bør det sees på muligheter for at de skjermes mot støy.

Det mangler gode boliger for barnefamilier i området, og vi mener at dette prosjektet bør kunne tilby det, slik intensjonen er i gjeldende plan.

Leilighetsfordeling må angis i bestemmelsene, for eksempel ved å angi maksimalt antall små leiligheter og maksimalt antall store leiligheter. Vi anbefaler at det brukes kvadratmeter som benevning, ikke antall rom. For eksempel:

*Maksimum xx % av boligene i samlet ny bebyggelse kan være mindre enn 50 m2*

*Minimum xx % av boligene skal være 70 m2 eller større*

### **Barn og unge**

For å ivareta barn og unges interesser har Barnas representant uttalt seg til planinitiativet: *“Planforslaget må sikre tilstrekkelig bokvalitet i forhold til støykrav og utomhusoppholdsrom, i tråd med Trondheim kommunes norm.*

*Uterommet må skjermes for innkjøring, støy/trafikale forhold, og vise til variert lek for ulike aldersgrupper. Det må tilrettelegges for trygg skolevei, gangforbindelser til friområdene F2/F4 og øvrige sentrale målpunkt for barn og unge i området.”*

### **Universell utforming**

Det ser ut til å være kun en heis i det eksisterende bygget. Det virker lite med en HC-parkering for såpass mange boliger. Dersom heisen er i ustand vil det skape problemer for de som er avhengige av heis. Når antallet boenheter øker blir dette mer kritisk.

Det er en stor høydeforskjell mellom utearealet som ligger over parkeringssokkelen og Mellomila. Planforslaget må vise hvordan man beveger seg trinnfritt gjennom planområdet. Det bør ikke legges opp til løsning der man blir tvunget til å gå (trinnfritt) rundt hele bebyggelsen. Hvilke heiser vil være tilgjengelige, og hvordan vil gangadkomsten være fra Mellomila gjennom parkeringssokkelen til heisene?

Anleggsgjerder bør merkes og skiltes for orienterbarhet. Det bør sikres i bestemmelsene.

## Geoteknikk/ grunnforhold

Det er lagt ved geoteknisk vurdering for forrige plan, den viser at det er tilstrekkelig stabilitet for dagens situasjon, men den forutsetter at det ikke gjøres ny utbygging. Alle framtidige tiltak som påvirker stabiliteten må vurderes, og det må dokumenteres lokal stabilitet og områdestabilitet. Det må derfor lages en ny oppdatert rapport for det nye bygget. Planforslaget må ha en bestemmelse om geoteknisk prosjektering før igangsetting.

## VA

Det må lages en overordnet VA-plan som følger reguleringsplanen. Det er her viktig å vurdere nivåene og plasseringer av sluk på grunn av risiko for havstigning. I bestemmelsene må krav om teknisk plangodkjenning være med. Det legges ved en nærmere beskrivelse av dagens situasjon for VA.

## Renovasjon

I gjeldende plan er det lagt til grunn at renovasjonsbilen kjører inn på gatetunet og rygger ut etter tømming. Dette er ikke ideelt, men prinsippet kan brukes videre. Ved økning i antall boenheter vil det være behov for tre containere i motsetning til to tidligere. Det må settes av nok areal til dette. Nedgravde containere må ikke hindre sikt ut i krysset (siktretkant). Løsningen som er vist forutsetter ikke løfting over offentlig fortau, men over privat gangareal. Gangareal bør plasseres i bakkant av beholderne slik at farlige situasjoner for gående unngås i forbindelse med tømming.

Bestemmelsene fra tidligere planen kan brukes, men det må tas inn rekkefølgekrav om avfallsløsning før boligene tas i bruk.

## Samferdsel

### Trafikkavvikling

Økt antall boenheter medfører økt trafikk. Det er ikke bare beboernes egne reiser, men også besøk, tjenester, drift/renovasjon osv. Trafikkutredningen fra 2018 må oppdateres.

### Gange:

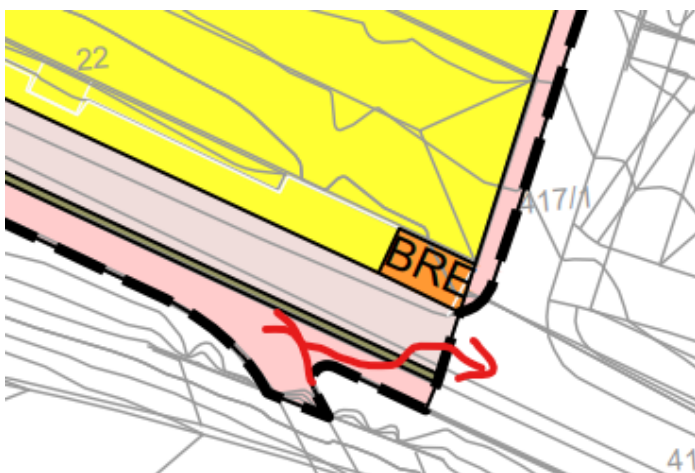
Fortauene skal som utgangspunkt reguleres 3 m brede. Forbi langsgående parkering hvor det er behov for skilt må bredden økes til 3,5-4 meter for å sikre fremkommelighet. I gjeldende plan er fortauet forbi langsgående parkering regulert for smalt, bare 2,5 meter. Ny plan må sikre tilstrekkelig bredde og fremkommelighet. Byggegrense mot vei bør trekkes inn 0,5 meter.

Langs østsiden av eksisterende bygg er fortauet for smalt i dag, kun 2 meter. Byplankontoret mener at denne gaten kan enveisreguleres, og ber om at dette utredes i planforslaget. Dersom det ikke er til hinder for buss/renovasjonsbil kan vegbredden reduseres slik at fortauet kan utvides til 3 meter. Det må kjøres sporing for å se om veien kan snevres inn uten at det får konsekvenser for fremkommeligheten for buss/renovasjonsbil. Dersom det viser seg at dette er gjennomførbart, så åpner det muligheten for å utvide fortauet også langs Ilsvikveien til gang- og sykkelvei. Vi ber derfor at Ilsvikveien frem til krysset med Ilsvikveien (*begge armene heter Ilsvikveien her*) tas med i varslet planområde. Fremkommelighet for buss må spores også i dette krysset. Utvidelsen fra fortau til gang- og sykkelvei på denne strekningen er ikke vurdert som rekkefølgekrav.



Karutsnittet viser IIsvikveien hvor dagens fortau kanskje kan utvides til gang- og sykkelvei, og knytte seg til gang- og sykkelveien som fortsetter østover.

Dersom fortauet ikke kan utvides til gang- og sykkelvei er det nødvendig å sørge for en overgangsløsning mellom gang- og sykkelvei sør for planområdet og fortauet videre østover slik at syklister kan komme seg ned fra fortauet og sykle videre i veibanen.



Gjeldende plan regulerer en eksisterende snarvei-trapp langs vestsiden av eksisterende bebyggelse som fortau. Dette er noe misvisende siden fortau skal være universelt utformet. Vi anbefaler at denne trappen reguleres som byggeformål eller uteoppholdsareal og eventuelt blir et bestemmelsesområde om det er behov for bestemmelser.

### Veg

Det må sikres i bestemmelsene at avkjørsel fra offentlig veg til P-kjeller skal være teknisk godkjent før rammetillatelse gis. Innkjøring til parkeringskjeller må ha rampe innomhus som står vinkelrett på gata. Det må tas inn siktretkanter fra avkjørslar, også der de krysser fortau. Siktretkanten for sikt mot fortau skal starte tre meter innenfor fortauet og gå ut 10 meter til hver side. Høydetilpasning til fortau skal skje innenfor boligformålet.

Det må reguleres inn frisisiktsone også i krysset i nordøst.

### Anleggsperioden

I forbindelse med byggeaktiviteten må det stilles strenge krav til trafikkavvikling og renhold med tanke på støv og tilgrising av vegareal. Gang/sykkelveien som går langs IISvikveien 22 kan ikke stenges under anleggsperioden selv om den ligger på privat grunn. Busstraseen i IISvikveien-Mellomila må ivaretas.

### Gatetun/parkeringsplass

Gjeldende plan har regulert arealet sør for bebyggelsen til gatetun. Med en betydelig økning av antall parkeringsplasser på bakken anbefaler vi at det heller reguleres som felles veg og parkeringsplass. Felles vei trenger ikke å være seks meter bred som gatetunet, den kan være 4,5 meter. 1,5 meter kan tilføres enten forhager ved boligene eller annet vegformål langs gang- og sykkelvei og gi plass til et vegetasjonsfelt der.

Generelt er det uheldig at det legges opp til 28 parkeringsplasser på bakken når det er så lite tilgjengelig uteareal. Det anbefales å redusere antall boenheter slik at en større del av dette arealet kan opparbeides som uteareal.

### **Krav til komplett planmateriale**

Det er enighet i oppstartsmøtet om at komplett reguleringsforslag skal utarbeides i samsvar med Trondheim kommunes veileder for utarbeidelse av private plansaker.

Krav til komplett planforslag er nærmere beskrevet i vår eksterne reguleringsveileder på <https://www.trondheim.kommune.no/tema/bygg-kart-og-eiendom/arealplaner/utarbeide-privat-reguleringsplan/> Vi har i tillegg presisert hva vi mener planforslaget skal inneholde av materiale i punktene nedenfor. Kommunens saksbehandlingstid begynner ikke å løpe før det er levert materiale i samsvar med kravene i reguleringsveilederen og dette brevet.

Med komplett planmateriale skal det alltid følge plankart i digital form. Plankartet må være utformet i tråd med kart- og planforskriften, kapittel 3. Forskriften finnes her: <https://lovdata.no/dokument/SF/forskrift/2009-06-26-861>

### **Planprogram og konsekvensutredning**

Reglene for planprogram og konsekvensutredning gjelder ikke for dette planarbeidet.

### **Planbeskrivelsen**

Trondheim kommunes mal for planbeskrivelse skal brukes ved utarbeidelsen av planen.

Nullvekstmålet for personbiltrafikk må svares ut. Trondheim kommune inngikk 25.6.2019 byvekstavtale med staten, Trøndelag fylkeskommune, Stjørdal kommune, Malvik kommune og Melhus kommune. Målet med avtalen er at all vekst i persontrafikken skal skje ved gange, sykkel og kollektivtrafikk. Det er derfor viktig å finne løsninger i planforslaget som bidrar til å nå

### **Risiko- og sårbarhetsanalyse**

Reguleringsforslaget skal inneholde en risiko- og sårbarhetsanalyse. Det er enighet om at analysen skal omfatte følgende tema:

- Løsmasseras/skred
- Vannstandsheving/stormflo
- Kulturminner



- Forurenset grunn/rivingsmasser
- Støv og støy fra trafikk og arbeider i anleggsperioden
- Støv og støy fra trafikk, permanent situasjon
- Påkjørsel av myke trafikanter og trafikkulykker i anleggsfasen
- Påkjørsel av myke trafikanter og trafikkulykker, permanent situasjon
- I tillegg må fare og risiko knyttet til klimaendringer utredes. Det vises til klimaprofil for Trøndelag som må benyttes som grunnlag for vurdering.

Risiko- og sårbarhetsanalyse skal inneholde kilder og begrunnelse for konklusjoner i analysen.

### Illustrasjoner

Planforslaget skal illustreres i tråd med vår illustrasjonsveileder for plansaker, som finnes her: [https://www.trondheim.kommune.no/globalassets/10-bilder-og-filer/10-byutvikling/byplankontoret/kommuneplan/kpa-trondheim-2012-2024/illustrasjonsveileder\\_plansaker\\_rev-9-10-2017.pdf](https://www.trondheim.kommune.no/globalassets/10-bilder-og-filer/10-byutvikling/byplankontoret/kommuneplan/kpa-trondheim-2012-2024/illustrasjonsveileder_plansaker_rev-9-10-2017.pdf)

Planforslaget skal illustreres med perspektiver som viser prosjektet sett i øyehøyde fra omkringliggende veger. Dette gjelder spesielt foreslått nybygg som blir svært synlig på hjørnet mellom Ilsvikveien og Mellomila.

### Annet

Det må legges til rette for at alle parkeringsplasser for bil i nye boligområder skal ha lademulighet, enten ved at ladepunkt etableres, eller at det legges til rette for at dette enkelt kan etableres. Dette må sikres som krav i bestemmelsene jamfør sak 31/19 i Formannskapet 12.2.2019. Saken skiller ikke mellom parkering i kjeller og parkering på bakken. Det skal sikres god kvalitet på bebyggelsen mot offentlige gater, ferdselsårer og andre offentlige rom. Bruk av svalganger mot Mellomila og Ilsvikveien må unngås, jamfør Trondheim kommunes veileder for byrom og arkitektur.

### Samarbeid

Byplankontoret skal ha tilsendt kopi av varsel om oppstart av planarbeid med planomriss tegnet inn på kart. Berørte offentlige organer og andre interesserte skal varsles når planarbeidet igangsettes, jamfør vedlagte adresseliste. Grunneiere/festere og naboer skal, når de blir direkte berørt, også varsles om igangsetting av planarbeid. Nabolister må bestilles via Infoland.

Vi deltar gjerne i et begrenset antall møter underveis i arbeidet med planforslaget.

Dersom det er stillstand i prosessen med å utarbeide plan i mer enn ett år, vil saken bli avsluttet og planomrisset som ligger i kommunens kartløsning bli fjernet. Det vil bli gitt skriftlig beskjed før saken avsluttes. Eventuell ny henvendelse i saken etter dette vil da bli registrert som ny sak.

Berørte offentlige organer og andre interesserte skal varsles når planarbeidet igangsettes, jamfør vedlagte adresseliste.

Grunneiere/festere og naboer skal, når de blir direkte berørt, også varsles om igangsetting av planarbeid. Nabolister må bestilles via Infoland.



**Behandlingsfrist**

Det er enighet om at 12 ukers fristen skal gjelde.

**Gebyr**

Kommunen fakturerer behandlingsgebyret til forslagstiller i samsvar med kommunens gebyrreglement. Kommunen sender faktura etter avholdt oppstartsmøte og etter førstegangs behandling av planforslaget.

Med hilsen  
TRONDHEIM KOMMUNE

Ragna Fagerli  
byplansjef

Sigrid Gilleberg  
saksbehandler

*Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift*

Vedlegg:

*Planinitiativ:*

- Planbeskrivelse
- Plankart
- Bestemmelser
- Illustrasjonsplan
- Tegningshefter alternativ A og B (revidert)
- Planomriss 1:5000
- Forslag til tema i risiko- og sårbarhetsanalyse

*Utredninger:*

- Trafikknotat
- Støyutredning
- Geoteknisk rapport med kvalitetssikring
- Brannstrategi

Adresseliste for samrådsparter  
Utfylt liste med krav til komplett materiale  
VA-notat fra kommunen

Kopi:

- Trøndelag fylkeskommune
- Fylkesmannen i Trøndelag
- Skibnes arkitekter AS
- Mellomila 79-81 AS