



Detaljregulering av Mellomila 79 og 81 og Ilsvikveien 22, sluttbehandling Planbeskrivelse

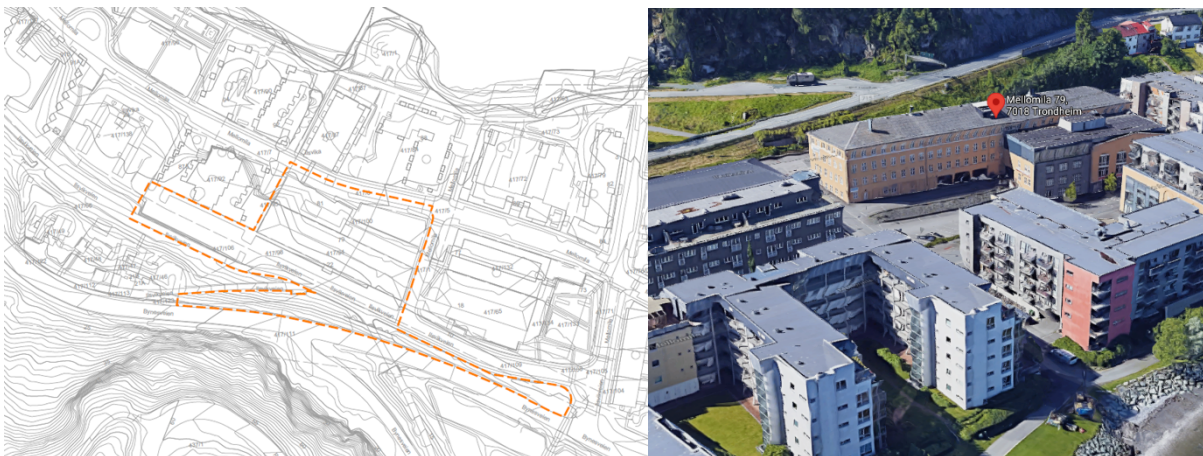
Dato for siste revisjon av planbeskrivelsen : 25.10.2021
Dato for godkjenning av Bystyret : 09.12.2021
Dato for revisjon i henhold til vedtak : 13.12.2021

Innledning

Reguleringsplanforslaget er utarbeidet av PLAN arkitekter som plankonsulent, i tett samarbeid med Skibnes Arkitekter på vegne av forslagsstiller Mellomila 79-81 AS. Komplette planforslag forelå 30.3.2021. Planforslaget er noe revidert og supplert etter innsending for å komme frem til et omforent planforslag. Revidert planmateriale forelå 21.6.2021. Planforslaget var til offentlig ettersyn i perioden 28.juni- 5.september 2021.

Hensikten med planen er å endre gjeldende plan, vedtatt i 2018, slik at det kan bygges et nybygg øst på tomten og rives et eksisterende bygg vest på tomten. Eksisterende bygg er vernet i gjeldende regulering, og dette har vært førende for forslag til ombygging.

Planbeskrivelsen bygger på plankonsulentens beskrivelse av planforslaget, men det er gjort mindre endringer for å belyse planforslaget bedre.



Oversiktskart med planomriss og flyfoto hvor tomten er markert med rød tegnestift (google.com).

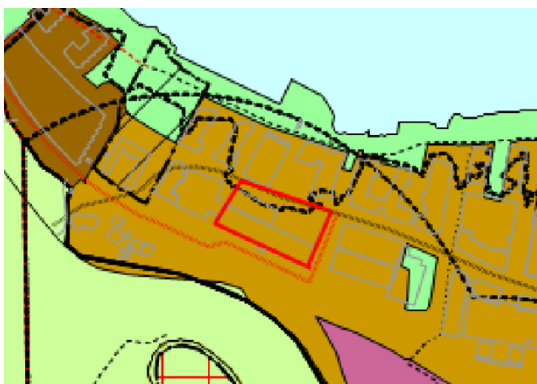
Planstatus

Statlige retningslinjer/rammer/føringer

I tråd med Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging legges det opp til høy utnyttelse av tomten.

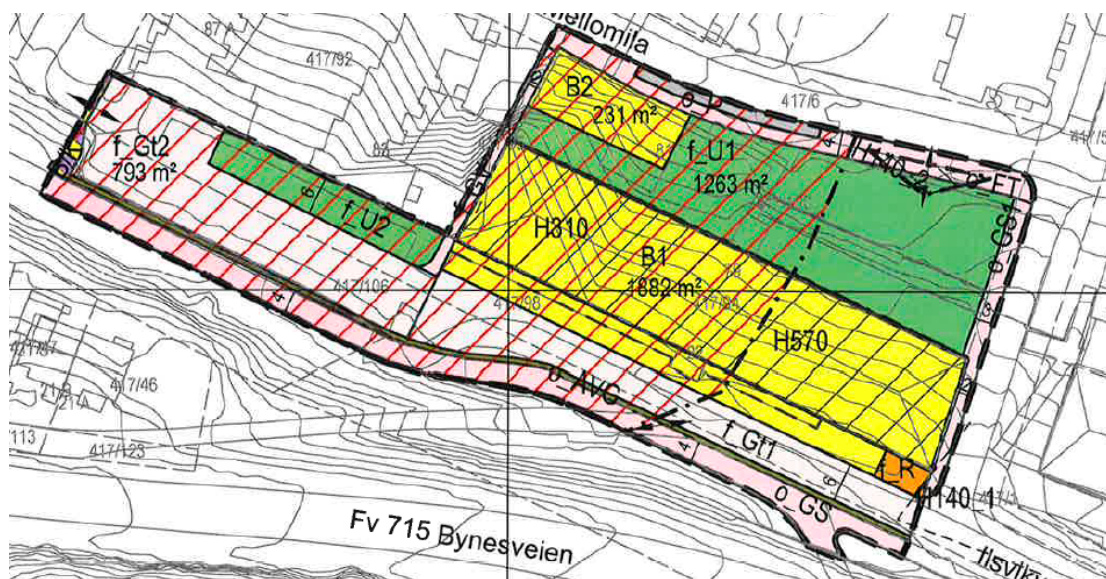
Overordnede planer (kommunale planer, fylkeskommunale planer)

Tomta er avsatt til sentrumsformål i kommuneplanens arealdel. I området med sentrumsformål er det krav om en arealutnyttelse på minimum 10 boliger per daa. Det ligger innenfor «bestemmelsesområde kollektivåre», og berøres av «bestemmelsesområde havnivåstigning». Dette innebærer at alle tiltak skal planlegges og utformes slik at tilstrekkelig sikkerhet oppnås, og at risikoreduserende tiltak skal vurderes. Gjeldende plan, og dette planforslaget, åpner for ensidig belyste leiligheter mot nord, noe som ikke er tillatt ifølge KPA:



Figur 1 Utsnitt fra kommuneplanens arealdel, tomten markert med rødt. Stiplet sort linje som berører nordre del av tomten er «bestemmelsesområde havstigning», mens «bestemmelsesområde kollektivåre» er vist med sort stiplet bue nord for tomten.

Gjeldende reguleringsplaner



Figur 2 Utsnitt av gjeldende reguleringsplan

Gjeldende plan er r20150044 «Mellomila 79 og 81, og IIsvikveien 22», vedtatt 31.5.2018. Arealene som påvirkes av omreguleringen har i hovedsak formål bolig og grønnstruktur.

Tidligere vedtak i saken

Det er avholdt to formøter som ligger til grunn for planforslaget, samt flere særmøter og arbeidsmøter med kommunen og Byantikvaren. Det ble lagt føringer fra Byantikvaren om byggehøyde og utforming av fasader ved ombygging, og fra Byplankontoret om at rivning burde

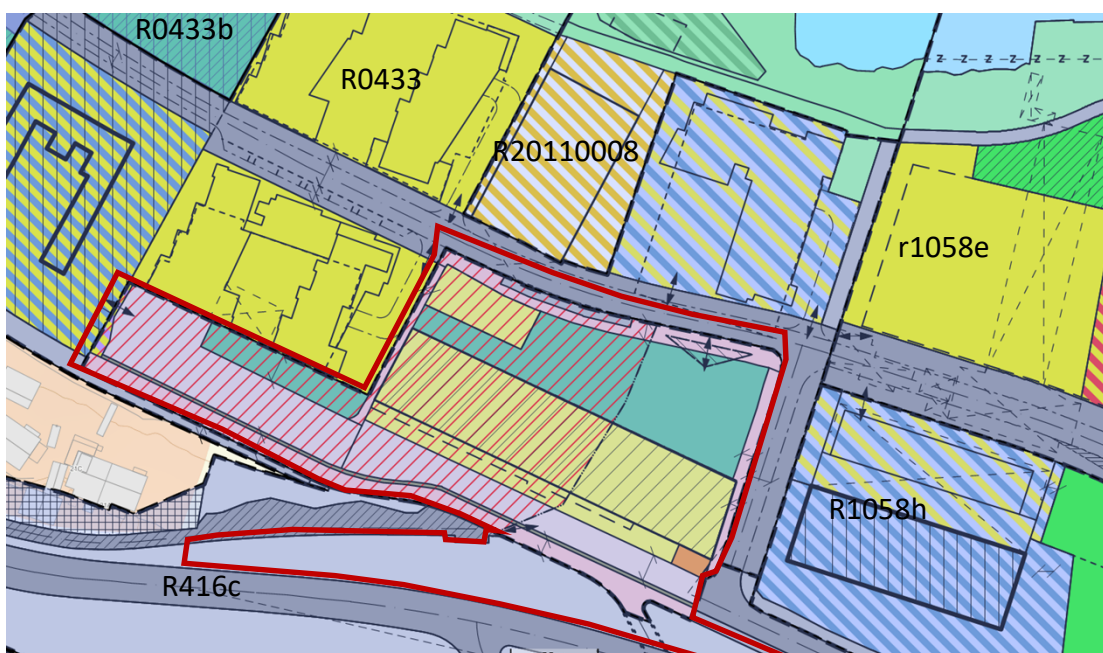


unngås utfra et klimaperspektiv. Nybygg ble vurdert som positivt for gaterommet.

Foreliggende planforslag har elementer som tidligere er vedtatt i andre planer. R0433 fra 2003, revidert i 2009, viser bygg på nordøstre del av tomta. Et viktig premiss for planforslaget er at r0433/r0433b, tas med i beregning av uterom. Denne planen regulerer friområdet ved IIsviken gård, og gjør det tilgjengelig for alle beboere innen planområdet, herunder dette planforslaget.

Kart som viser tilgrensende planer og oversikt over status for tilgrensende planer

Planid	Status	Vedtatt i bystyret
R0433	Rettskraftig regulering	27.3.2003
R0433b	Rettskraftig regulering	24.4.2008
R20110008	Rettskraftig regulering	26.1.2012
R1058h	Rettskraftig regulering	27.8.2009
R0416c	Rettskraftig regulering	23.2.2006
R1058e	Rettskraftig regulering	31.10.2002



Figur 3 Gjeldende reguleringsplaner, tomte markert med rødt

Forholdet til/avvik fra gjeldende planer

Planforslaget har samme arealformål som gjeldende regulering, men legger opp til noe høyere utnyttelse og et nytt bygg. For eksisterende bygg er bestemmelser for utforming i stor grad videreført, med unntak av tilpasninger rundt riveflaten etter eksisterende tverrbygg. Støyskjerm langs Bynesveien, som kun er regulert ved bestemmelser i gjeldende plan, tas inn på plankartet. I tillegg er område for nybygg angitt med byggegrensler i plankartet og det er angitt egne bestemmelser for utforming av dette området av planen. Areal avsatt til gatetun i gjeldende plan omreguleres til kjøreveg (med 4,5 meters bredde) og parkeringsareal.

Kommuneplanens arealdel tillater ikke ensidig belyste øst/nordvendte leiligheter, planforslaget åpner for et begrenset antall ensidig belyste nordvendte leiligheter. Planforslaget medfører også et avvik fra kommuneplanens krav til uteoppholdsareal på egen tomt, da både terreng og eksisterende bebyggelse kaster mye skygge på uterommet.

Planområdet, eksisterende forhold

Planområdet omfatter følgende eiendommer:

Gnr/bnr.	Adresse	Eier	Planlagt bruk
417/94	Ilsvikveien 22	Mellomila 79-81 AS	Utbyggingsområde
417/98	Mellomila 81		
417/100	Ilsvikveien 22		
417/95	-	Mellomila 79-81 AS	Gangveg
417/98	-	Mellomila 79-81 AS	Gatetun
417/106	-	Mellomila 79-81 AS	Gatetun
417/6	-	Trondheim kommune	Fortau, parkering
417/109		Trondheim kommune	Vegareal
417/117	-	Trondheim kommune	Fortau
417/111	-	Trøndelag Fylkeskommune	Trafikkareal
417/66	-	Bane Nor SF	Trafikkareal/annen veggrunn
417/5		Trondheim kommune	Trafikkareal
417/1		Trondheim kommune	Trafikkareal

Beliggenhet, avgrensning, størrelse på planområdet

Planområdet ligger i Ilsvika, ca. 2 km vest for Trondheim torv. Planavgrensningen er tar utgangspunkt i regulering fra 2018, men er utvidet til å omfatte parkeringsareal langs Mellomila, og inkluderer areal for støyskjerm langs Bynesveien. Planområdet er på ca. 8,5 daa.

Dagens bruk og tilstøtende arealbruk

Fram til 2018 ble eksisterende bebyggelse brukt til kontor og treningsstudio, men har stått tomt siden. Tomta er regulert til boligformål, men det er ikke bygget ut etter planen. Ilsvika er for øvrig et høyt utnyttet, urbant område med hovedvekt av leiligheter, men også butikker, kontorer, barnehage og eldreinstitusjoner.

Stedets karakter; strukturestetikk/byform, eksisterende bebyggelse

Den vestlige delen av Ilsvika er endret fra tidligere bruk som industri- og havneområde til et område med bymessig bebyggelse med boliger, næringsarealer og kontor. Området nord for planområdet framstår som urbant, med en tydelig byggelinje mot Mellomila. Området har nærhet til både Trondheimsfjorden og Bymarka. Første etasje i de fleste bygg brukes til næringsareal med boliger i etasjene over. Mellomila fungerer som en overordnet gate i denne delen av Ilsvika, med tilliggende torg, tosidige fortau og langsgående beplantning. Deler av planområdet har utsyn mot Trondheimsfjorden mellom eksisterende bebyggelse nord for Mellomila. Området langs Ilsvikveien på sørsiden av planområdet framstår i denne sammenhengen som en bakside mellom Bynesvegen (Fv 715) og Ilsvikveien 22.



Figur 4 eksisterende situasjon, sett fra nord og sør (Rambøll)

Det eksisterende hovedbygget i planområdet er et tidligere industribygg, oppført i mur og

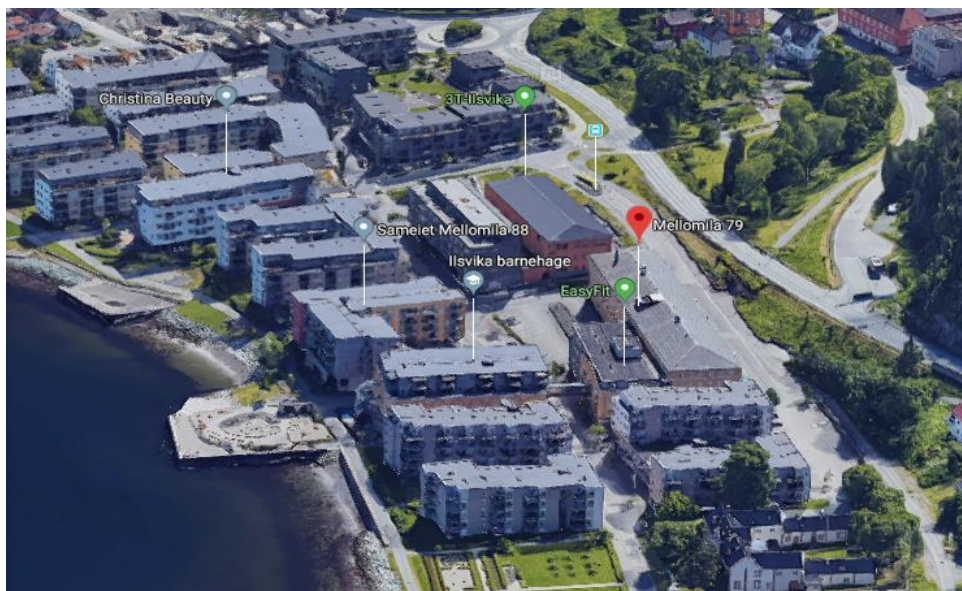
utformet i nyklassisistisk stil. Bygget er oppført i tre etasjer samt en underetasje. Bygget ble oppført i flere byggetrinn i perioden 1913- 1930. Byggets fasade og volum mot Ilsvikveien er regulert for vern i eksisterende reguleringsplan.

Hovedbygget har et sidebygg i nord som er koblet mot bebyggelsen på nordsiden av Mellomila via gangbro. Sidebygget har et nyere påbygg som skiller seg fra opprinnelig bebyggelse, blant annet med annen materialbruk på fasaden mot Mellomila der det er et rivesnitt fra 2005 i forbindelse med forlengelse av Mellomila. I planforslaget foreslås sidebygget revet.

Landskap

Fra Trondheimsfjorden stiger landskapet slakt men jevnt mot sør, før det går svært bratt opp mot Elsterparken og Sverresborg, sør for Bynesveien. Fjorden og denne skrenten definerer Ilsvika mot nord og sør. Det faller en del skygge fra det høye landskapet mot sør, som påvirker solforholdene midt på dagen. Utsynet mot fjorden og Fosen i nord er en viktig kvalitet i området.

Planområdet er nivådelt og stiger mot sør. Den nordlige delen av området som grenser mot Mellomila brukes som parkeringsplass. Denne ligger ca. på kote 5. Adkomstveg midt i området ligger ca. på kote 7. Den sørlige delen av området som omfatter Ilsvikveien ligger ca. på kote 9,5-10. Ilsvika består stort sett av større, nyere bygg, men også en del eldre, verneverdige bygg (se eget avsnitt) som minner om området industrielle fortid i utkanten av byen.



Figur 5 Ilsvika er høyt utnyttet med en overvekt av leiligheter. Tomta markert med rød tegnestift (Google.com)

Kulturminner og kulturmiljø

Det er ikke registrert arkeologiske/automatisk fredede kulturminner i nærområdet, men flere av byggene er bevaringsverdige, inkludert hovedbygget i planområdet, Ilsvikveien 22. Den eldste delen ble bygd som fabrikk tidlig på 1900-tallet (Askeladden.no). Bygget er regulert til bevaring i gjeldende plan:

§ 6.1 Hensynssone bevaring kulturminne

Preget til bebyggelsen innen hensynssone bevaring av kulturmiljø (H570) skal bevares og bebyggelsen tillates ikke revet.

Sør for Bynesveien ligger Ilen kirkegård som bel anlagt 1883 og vigslet 1885.

Kirkegården ble stengt etter siste kistegravlegging i 1972, men gjenoppsto i ny utforming som en ny grønn

lunge og gjenåpnet som kirkegård i 2007.



Figur 6 Utsnitt fra Askeladden. Ilen kirkegård nederst til høyre.

Naturverdier

Det er ingen registreringer innenfor planområdet i kommunens temakart eller i naturbase.no. Det er observert rødlistede fuglearter i området, men disse er ikke kjent å ha opphold eller hekkeområder i planområdet (alke, hønseskauk, storskarv).

Det er 5 gatetrær i Mellomila sitt øst-vest løp. Dette er Småbladlind, *Tilia cordata*, plantet i 2004/2005 i forbindelse med bygging av boliger i området. Trærne står i gatemiljø med relativt lite jordvolum (2 m³ pr. tre) men alle er i relativt god stand, men er ikke blitt spesielt store på disse 15 årene. Regnet fra øst så er tre nr. 2 i dårligst vekst, denne står mellom p-plasser og det er trolig det som er grunnen til at det vokser dårligere, de øvrige trærne ansees for å ha tilfredsstillende vekst. Småbladlind er et egnet gatetre, mye brukt i Trondheim, og er naturlig forekommende.

Rekreasjonsverdi/bruk, uteområder

Ilsvika har gode, sammenhengende grøntområder langs fjorden og Ilabekken, som forbinder området med Bymarka. Ingen av disse berører planområdet direkte. Markagrensa går ca. 200 meter vest for tomte. Ved Ilsvikøra er det også skotthyllbane, ballplass og sandvolleyballbane. Det går en snarveg (trapp) mellom Ilsvikveien og Mellomila, denne er regulert til gangveg/gangareal i gjeldende plan.

Trafikkforhold

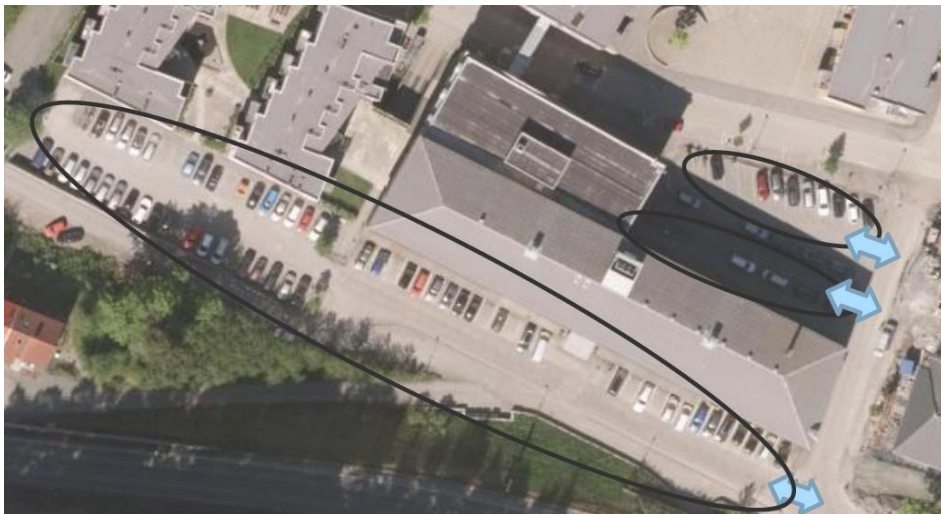
Rambøll har utarbeidet et trafikknotat for reguleringsplanen (ikke vedlagt til sluttbehandling), det følgende er utdrag fra dette notatet:

Kjøreadkomst til planområdet er via Mellomila og Ilsvikveien. Det lokale vegnettet i Ilsvika er fysisk adskilt fra det øvrige Ila, og har ikke gjennomgangstrafikk. Det lokale vegsystemet er koblet mot overordnet vegnett via rundkjøringen ved Steinberg tunnelen/ Nordre avlastningsveg (RV 706) og via kryss med Bynesveien (Fv 715).

Mellomila har status som kommunal veg, mens Ilsvikveien har status som kommunal og privat veg. Den private delen av Ilsvikveien betjener Ilsvikveien 22 og Ilsvika gård. Per 2019 har vegene i

nærområdet relativt lav trafikkmengde. Ilsvikveien har en beregnet årstdøgnetrafikk (ÅDT) på ca. 200, og Mellomila ca. 500. Fv 715 sør for planområdet har en ÅDT på ca. 5700.

Planområdet inngår i en sone med parkeringsforbud, der parkering langs veg kun tillates på skiltede plasser, og der det er mulig å parkere mot betaling. Langs Mellomila på nordsiden av planområdet er det avsatt fire parkeringsplasser for bevegelsehemmede. Langs den samme delen av Mellomila er det også mange biler som stopper i forbindelse med henting og bringing til barnehagen. Totalt antall parkeringsplasser innenfor planområdet er i størrelsesorden 80-90 plasser fordelt på de tre områder.



Figur 7 Parkering innenfor planområdet i dag

Lokalvegene rundt planområdet inngår i en sone med fartsgrense 30 km/t. Vegene har for det meste fysiske fartsdempere. Det er etablert fortau på de fleste strekningene, og det er sammenhengende fortau langs flere aktuelle skoleveitraseer mot Ila skole.

Det er to hovedalternativer for valg av skoleveg mot Ila fra planområdet: Via Bynesveien/ Hanskemakerbakken og via Mellomila. Alternativet langs Mellomila er noe kortere enn alternativet langs Bynesveien, og det regnes derfor med at dette være det mest aktuelle gang- og sykkelalternativer for de fleste skolebarna.

Det er ikke etablert separat tilbud for syklister i nærliggende veger eller langs skolevegen, men trafikkmengdene i området og det lave fartsnivået tilsier at det er trygt å sykle sammen med motorisert trafikk. Området ligger nært den definerte hovedsykkelruten mellom Ila og Høvringen. Per mars 2021 betjenes planområdet hovedsakelig av bussrute 28, som har endeholdeplass i Ilsvikveien. Gangavstanden til holdeplassen fra planområdet er ca. 100 m. Antall avganger per time varierer mellom en og to ganger per time. Kollektivknutepunktet i Ila, som betjenes av blant annet rute 3, rute 12 og trikk, ligger ca. 750 m fra planområdet.

Eksisterende fortau langs Mellomila er smale, og det er plassert skilt og lysarmatur i fortauet.



Figur 8 Eksisterende fortau i planområdet.

Barns interesser

Uteområdene brukes i dag til parkering og det er ikke kjent at barn og unge bruker tomte til lek eller opphold. Barnetråkk som er gjennomført i området har ikke avdekket områder som regnes som «favorittsted», «farlig sted» eller «sted jeg vil endre». Det er påpekt farlig skoleveg i Ilsvikveien gjennom planområdet.

Sosial infrastruktur

Ilsvika sokner til Ila Barneskole og Sverresborg Ungdomsskole.

Universell utforming

Høydeforskjellen fra nord til sør i planområdet tas opp i tre ulike plan, mens Mellomila øst for tomte stiger jevnt med ca. helning 1:10 mellom kote +6 og +10. Ellers har gang- og sykkelveier nært planområdet akseptable stigningsforhold, og terskelfri adkomst til Ilsvikveien 22 er mulig fra nord.

Teknisk infrastruktur

Planområdet er tilkoblet offentlig vann- og avløpsnett. Vann- og avløpssystemet i Ilsvikaområdet er oppgradert i forbindelse med nyere utbygging i området. Planområdet ligger innenfor konsesjonsområdet for fjernvarme. Det er ingen større energianlegg i området, men det ligger en trafostasjon i eksisterende bygg.

Grunnforhold

Geoteknisk rapport er utarbeidet og kvalitetssikret av tredjepart i forbindelse med regulering i 2018. Rapporten bygger på tidligere undersøkelser av grunnforhold innenfor planområdet og i området i vest og øst. Rapporten er vurdert på nytt av Multiconsult i forbindelse med denne plansaken og det er gjort 3.parts kontroll av vurderingene. Det er i tillegg foretatt grunnboringer. I samsvar med utredningen ble det i gjeldende regulering (2018) satt en faresone:

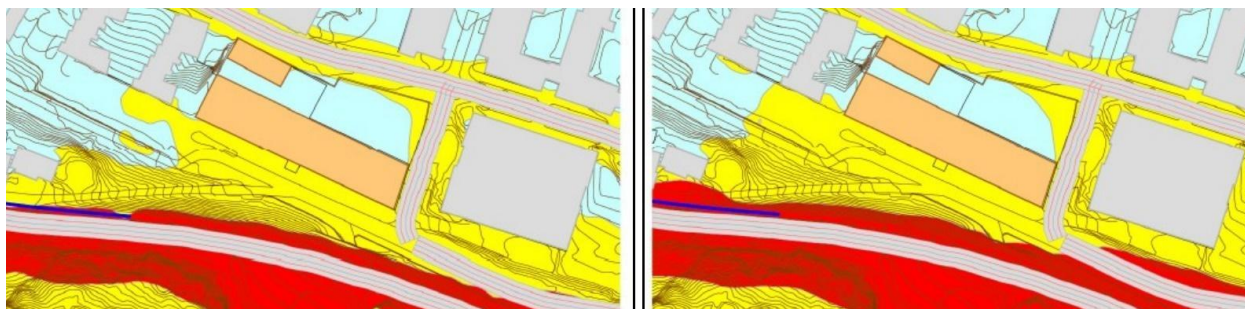
§ 6.2 Faresone ras- og skredfare

Inngrep som berører grunnen innenfor hensynssonen må gjøres i henhold til NVE's gjeldende retningslinjer for bygging i områder med kvikkleire. Dokumentasjon på dette må vedlegges søknad om tillatelse til tiltak.

I kommunens kartinnsyn er det vist en rekke grunnboringer i området. Ellers er det ingen naturfare ifølge NVE atlas. Det kan forekomme forurensede masser i grunnen innenfor den ubebygde delen av planområdet, først og fremst knyttet til den tidligere industrivirksomheten på stedet. Planområdet er registrert som byjord i kommunens temakart.

Støyforhold

Støy ble utredet i forbindelse med Rambølls regulering av tomta i 2018, denne utredningen er oppdatert i forbindelse med reguleringen. Nordsiden av eksisterende bebyggelse og nordøstre del av tomta ligger i gul støysone.



Figur 9 Støysituasjon uten tiltak, beregnet ved 1,5 og 4 meter. Fra Rambølls støyutredning (2018 versjon).

Luftforurensning

Luftforurensning ble utredet i forbindelse med utarbeidelsen av gjeldende plan (Rambøll, 2018). Rambølls modellberegninger viste at planområdet ikke var utsatt for forurensning verken for svevestøv eller Nitrogendioksid, også etter mulig fremtidig trafikkøkning på FV 715. Luftkvalitet er vurdert på nytt i forbindelse med ROS (ikke vedlagt til sluttbehandling).

Risiko- og sårbarhet (eksisterende situasjon)

I gjeldende regulering (Rambøll 2018) var grunnforhold, havnivåstigning, støy- og luftforurensning, forurensning i grunnen, forhold i anleggsperioden og trafiksikkerhet tema i ROS. Det er naturlig at disse temaene vurderes på nytt, for endringene mellom gjeldende regulering og nytt planforslag. Under arbeidet med byggesaken for eksisterende bygg, ble det foretatt radonmålinger som tilsa at også dette måtte vurderes nærmere i ROS.

Eksisterende analyser og utredninger

I planarbeidet bak gjeldende regulering, r2015044 som ble vedtatt i 2018, ble geoteknikk, trafikk, støy- og støvforhold utredet, foruten alle vurderinger i planbeskrivelse og i ROS. Eksisterende utredninger som ikke er revidert i forbindelse med nytt planforslag anses fortsatt som relevant for saken.

Beskrivelse av planforslaget



Plankart

Figur 10 Utsnitt plankart på og under grunnen

Plandata

Arealformål	
§12-5. Nr 1 - bebyggelse og anlegg	Areal (m²)
1110 - Boligbebyggelse (2)	2.352
1550 - Renovasjonsanlegg	45
1600 - Uteoppholdsareal (2)	1.374
1804 - Bolig/kontor	29
Sum areal denne kategori	3.800
§12-5 Nr.2 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	Areal (m²)
2011 Kjøreveg (2)	1.046
2012 - Fortau	Alternativ 1: 360 Alternativ 2: 408
2015 - Gang-/sykkelveg	586
2016 - Gangveg/gangareal/gågate	76
2019 - Annen veggrunn - grøntareal (2)	2.051
2080 - Parkering (3)	Alternativ 1: 550 Alternativ 2: 507

Sum areal denne kategori	4670
Totalt alle kategorier: 8469.5 m²	

Arealbruk i planen	Bolig
Sum arealformål planområde på grunnen	Ca. 2,4 daa
m ² - BRA totalt	6 984 m ² Totalt (Hvorav 6 094 BRA bolig) 5 919 m ² for eksisterende bygg 1065 m ² for nybygg
Utnytting planlagt bebyggelse under terreng	590 m ² BRA (boder og p-kjeller, nybygg U2)
Uteareal	Totalt 1915 m ² Privat 558 m ² Felles 1357 m ²
Areal eksisterende bebyggelse som rives	Ca. 1650 m ² (1. og 2. etasje)
Boliger	68-70
Arbeidsplasser	0

Bebyggelsens plassering og utforming



Figur 11 Konseptskisse arkitektonisk hovedgrep, her vist med 5 etasjer på nybygget. Til sluttbehandling anbefales planen uten denne etasjen.

Hovedgrepet i nytt planforslag er å rive eksisterende sidefløy i nordvest og bygge et nytt leilighetsbygg i det nordøstre hjørnet av tomte. Utbyggingsområdene defineres med boligformål på plankartet. Det angis byggegrenser, men planens bestemmelser åpner for at det kan bygges balkonger/terrasser over byggegrensen på nærmere angitte steder. Det legges opp til et uteareal på nordsiden av eksisterende bygg, med solinnfall fra vest. Dette arealet på ca. 1,1 daa avsettes til felles uteoppholdsareal.

På eksisterende hovedbygg foreslås noe påbygg på nordside etter rivning av sidefløy. I planens bestemmelser framgår det at det tillates påbygde karnapper inntil 1,8 ut fra nordfasaden og over byggegrensen, og balkonger og terrasser utbygget inntil 2,5m ut fra nordfasaden og over byggegrense. I tillegg tillates det etablert 8 påhengte balkonger utenfor rivesnittet, inntil 1,3 m ut fra nordfasaden. Disse bidrar til økt bokvalitet, i form av større vinduer for lysinnslipp og utsyn, samt gode terrasser med kveldssol og fjordutsikt.

En viktig del av transformasjonsgrepet er nye takterrasser i takflaten både mot sør og nord. Dette gir tilleggskvaliteter både med sørvendte terrasser og fasade, og nordvendt utsikt mot sjøen. Av planens bestemmelser framgår det at det i 4. etasje tillates åpninger i tak for å etablere takvindu og takterrasser. Det tillates til sammen 1 vindu mot vest, 10 vinduer mot nord og 10 vinduer mot sør med areal 1,5 m². Det tillates til sammen 8 takterrasser mot nord og 8 takterrasser mot sør med areal 10,2 m². Samlet tillatt åpningsareal i taket er 195 m².

Planens bestemmelser er detaljerte med tanke på hva som tillates endret og hva som skal ivaretas

på eksisterende bygg med høy verneklasse. Tiltakene i eksisterende vindusåpninger i 1. og 2. etasje skal stå over hverandre i fasaden. Overkant av vinduer og dører skal tilsvare overkant på eksisterende vinduer. Breddene på åpninger i fasaden skal beholdes uendret. Nye balkongdører og inngangsdører skal utformes med inndeling i vindusfelt som samsvarer med eksisterende vinduer. Utformingen av rekkverket på balkonger skal gjøres ut fra datidens historiske referanser (fra byggeår), i stål. Hengestag på balkonger skal ikke gå over rekkverk. Det skal brukes lyse farger på fasadene til bebyggelsen etter ombygging. Plan for fargesetting og tilpasning av fasader, nye balkonger, karnapper og takterrasser skal forelegges Byantikvaren i Trondheim kommune i forbindelse med byggesaken.

Illustrasjonsmaterialet viser et nybygg i et annet formspråk, men som vil tilpasses hovedbygget i høyde, farge og materialitet. Planens bestemmelser angir gesimshøyder for nybygget, og angir at det skal brukes lyse farger på fasaden, tilpasset eksisterende bygg. Fasade skal i hovedsak utføres i pusset mur. Det stilles i tillegg krav til at det skal etableres inngang i sokkeletasjen i B2, direkte fra Mellomila. Denne inngangen blir ikke universelt tilgjengelig. Fortauet kan ikke smales inn med rampe, og høyden er for stor til å få en fornuftig rampeløsning innendørs. Universelt tilgjengelig inngang fra dette gateplanet blir via parkeringskjeller. Inngangen mot gata bidrar til et mer levende gatemiljø.

Bebyggelsens høyde

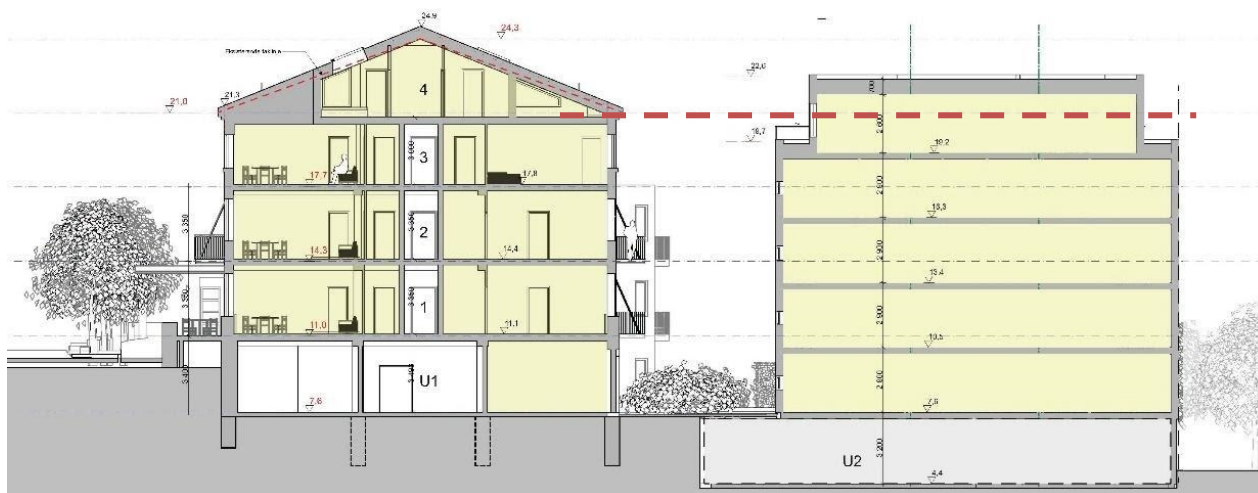
Planens bestemmelser angir møne (c+ 24,9) og gesimshøyde (c+ 21,3) for eksisterende bygg (B1) og gesimshøyder c+21,2 for nybygg (B2).

Byggehøyden for B2 er endret fra offentlig ettersyn til sluttbehandling. Ved offentlig ettersyn var forslagsstillers forslag at nybygget (B2) skulle ha gesimshøyder c+19,7 og c+22,6 for nybygg (B2). Nybygg ved B2 var da foreslått i 5 etasjer, med inntrukken toppetasje (mot nord og sør). Øverste gesims nybygg lå i forslagsstilleres forslag ca. 1,3 meter over regulert gesims og 1,9 meter under mønet på eksisterende bygg. Gesims for inntrukken etasje på nybygg lå ca. 1,6 m under regulert gesims eksisterende bygg.

Mønehøyde på eksisterende bygg foreslås hevet for å kunne bygge et hovedtak som tilfredsstiller dagens forskrifter med hensyn på brann, lyd, snølast og isolasjonsevne. Ny mønehøyde angis i planens bestemmelser, og ligger inntil 60 cm over dagens mønehøyde. For å unngå endringer i den karakteristiske gesimsløsningen, kan nytt tak legges med marginalt brattere takvinkel som vist på snittegninger. Det tillates transparent rekkverk på takterrasser, med maks høyde 1,2 meter over terrassegulv.

Det tillates mindre takoppbygg på inntil 0,8 meter over maks gesims, herunder overhøyde for heissjakt og nødvendige tekniske installasjoner (avkast etc.). Takoppbygg skal ikke utgjøre mer enn 10 m² av takflaten.

Taklandskap/utnyttelse av loft på eksisterende bygg er som tidligere regulert, med inntrukne takterrasser og takvinduer.



Figur 12 snitt gjennom eksisterende bygg som bevares og nybygg til høyre. Rød stiplest strek viser maks byggehøyde for nybygget til sluttbehandling. Snittet viser for øvrig løsningen som var lagt ut til offentlig ettersyn. Det bemerkes at bygget ved reduksjon til 4. etasjer ikke er sikret inntrukket toppetasje.

Grad av utnyttning

KPA stiller krav om minimum 10 boliger per daa innenfor områder avsatt til sentrumsformål. Samlet areal for planområdet er 8,5 daa, dette inkluderer en utvidelse av gjeldende plan. Utvidelsen omfatter i hovedsak annen veggrunn for plassering av støyskjerm. Samlet areal for beregning av utnyttelse for gjeldende plan var 5,6 daa. Siden utbyggingsområdet er det samme som for gjeldende plan benyttes 5,6 daa som grunnlag for beregning. Med krav om minimum 68 leiligheter gir det ca. 12 boliger per daa. (Utnyttelsen er beregnet til å være ca. 11 boliger per daa for gjeldende plan).

Antall boliger/leilighetsfordeling

Planens bestemmelser åpner for 68-70 boenheter. I planens bestemmelser angis følgende krav til boligsammensetting, med krav til maks antall små leiligheter og minimum antall store leiligheter.:

Det skal etableres maksimum 30% 2-roms < 50m² BRA, men ikke mindre enn 35m²

Det skal etableres minimum 40% 3-roms > 50m² BRA hvorav minimum halvparten skal være >65 m².

Det skal etableres minimum 20% leiligheter over 70m² BRA

Det tillates ikke etablert 1-roms leiligheter.

For nybygget angis det at det skal være fra 2-roms til 4-roms leiligheter. I skisseprosjektet er det lagt vekt på å oppnå en god blanding av leiligheter i ulike størrelser, men med hovedvekt på 3-roms leiligheter. Det er lagt opp til større leiligheter på nordsiden enn på sørsiden av eksisterende bygg.

Bomiljø/bokvalitet

Planens bestemmelser stiller krav til variert leilighetsstørrelse for prosjektet, både ved krav til maks antall små leiligheter og minimum antall store leiligheter.

Med ulike størrelser legger man til rette for at både familier og mindre husholdninger kan bo innenfor planområdet. Mange av leilighetene får privat uteoppholdsareal i form av enten forhager, balkonger eller takterrasser. Takterrasser mot sør vil være støyuutsatt og er derfor ikke tatt med i uteromsregnskapet. Det er mulig å redusere støy på disse ved å etablere støyskjerm. Planens bestemmelser åpner for at det kan etableres transparent rekkverk med inntil 1,2 meters

høyde målt fra terrassegulv. Dette gir en ekstra kvalitet til dette uterommet, men prosjektet oppfyller uteromskravet uten å medregne disse arealene. Leilighetene på nordsiden av bygget har flott utsikt mot Trondheimsfjorden.

De fleste boligene på sørsiden i plan 1 i eksisterende bygg får direkte utgang til forhager, ved at eksisterende lasterampe gjøres om til uteplasser. Leiligheter i sokkel får direkte utgang til hage på nordsiden. Planens bestemmelser sikrer at privat uteareal mot sør skal ha en dybde på minimum 2 meter, tilsvarende dybden på eksisterende rampe. For å unngå krav til rekkverk må terrenget behandles slik at høydeforskjellen blir under 50 cm. Det gir en buffersone mellom rampe og fellesareal hvor det kan etableres hekk eller tilsvarende. For å sikre at dette blir enhetlig utformet og skjøttet beholdes denne sonen som felles.

Skisseprosjektet viser 18 boliger som vil bli ensidig belyst fra nord i bygg B1 (eksisterende bygg). I likhet med gjeldende plan åpnes det for dette i planens bestemmelser. Disse leilighetene er sikret avbøtende tiltak for å ivareta boligkvaliteten: krav om minimum takhøyde på 2,8 meter og minimum 9 meter fasadelengde per leilighet for inntil 6 leiligheter, og karnapp med lysinslipp fra nordvest og nordøst for inntil 12 leiligheter. Alle 18 er også sikret egen balkong.

Sørfasaden er støyutsatt og ligger i gul støysone. Ved en forlengelse av eksisterende støyskjerm langs Bynesveien vil kun 4. etasje og deler av fasaden i 3. etasje ligge i gul støysone. Leiligheter med fasade i gul støysone skal ha en stille side. I prosjektet løses dette ved at 1 aktuell leilighet i tredje etasje går over to plan og er gjennomgående i fjerde etasje, med tilhørende stille side mot fjorden.

I byggets sørøstlige hjørne er bygget delvis støyutsatt, og noe støy vil også påvirke inntil 3 takterrasser mot sør. Det understrekes at disse leilighetene også har takterrasse mot nord (stille side). Støyrapport påpeker at disse som ligger i takflaten vil få støytall som er 1-2dB lavere enn tabellen viser. Det er i rapporten ikke hensyntatt glassrekkverk på takterrasse.

Som skjermende tiltak benyttes rekkverk i glass, i høyde 1,2m fra gulv. Disse stikker da ca. 0,5m over takflaten på det meste. Dette gir en god skjerming, og en senkning av støy på ytterligere inntil 2-3dB (erfaringsmessig), noe som fører til at disse takterrassene etter all sannsynlighet vil komme under 55dB.

Planens bestemmelser stiller krav til at støygrenseverdier i retningslinje T-1442:2021, tabell 2, gjelder for planen, med følgende presiseringer og unntak:

- Boenheter mot gul støysone (55 dB - 65 dB) skal ha en stille side (<55 dB). Minst ett soverom skal vende mot stille side.

Minimumskravet i KPA er 30m² solrikt uterom per bolig eller 100m² BRA boligformål. Det stilles krav til 50 % solbelyst uteoppholdsareal på angitte nøkkeltidspunkter. Dette oppfylles ikke for planområdet. Dette henger sammen med den overordnede topografien, som gjør at det er lite sol i området generelt i de mørkeste månedene. Av krav til uterom, og andelen felles som kreves solbelyst (50%) følger det at det skal være minst 457 m² solbelyst areal. 21. mars er dette kun 156,6 m². Når vi kommer til 23. juni er imidlertid hele 655 m² av uterommet solbelyst.

Et vesentlig grep i planforslaget, er å åpne opp nordhagen mot vest, ved å rive nordvestfløyen av eksisterende bygning. Dette åpner opp tunet, og gir mer sol, utsikt og åpenhet. Følgende tidspunkter har godt med sol på tunet (ikke hele, men delvis. Å regne prosent er heftet med stor usikkerhet pga. nabobebyggelse, vegetasjon i nære deler av Bymarka, samt høyder i Bymarka, for

eksempel Våttakammen):

21.3: Morgen 8-10, samt noe på ettermiddag 15-16

22.4: Morgen 7.30 – 12.30 og ettermiddag 15.30-16

23.5: Morgen 06.30-14.30, samt 16.30 til ca. 20.00

23.6: Godt med sol stort sett hele dagen frem til ca. 20.30. Mulighet for solnedgang fra 23.00-ca

23.35. Solstudier viser igjen at timer mellom 06-15, samt 18-20.30 har mest sol.

Alle tidspunkter gjelder hoveddelen av hagen som vil fremstå som et lyst og attraktivt uteareal. Fjordutsikt og åpenheten i bybildet vil etter forslagsstillers syn kompensere for mindre sol i vinterhalvåret. Utearealet vil fremstå som trygt i kraft av høydeplassering over gatenivå, men likevel åpent.

Som følge dette reduseres kravet til uterom fordi det ikke oppnås gode nok solforhold med 7,5 m² per 100m² bolig eller boenhet. Samtidig stilles det krav om at hele f_BUT 1 og 2 skal opparbeides, noe som tilsvarer normalt krav til uterom. Det er tilgang til solfylt uterom i nærområdet, utenfor planområdet.

Parkering

Parkeringsdekningen i planforslaget er i tråd med KPA sitt krav om min. 0,5 plass per boenhet. Krav til bilparkering løses i kjeller, med minimum 8 parkeringsplasser inkludert minimum 1 HC-plass for nybygget, og inntil 29 plasser på felles gatetun for eksisterende bygg (hvorav minimum 2 HC). Dette gir totalt 37 p-plasser.

Sykkelparkering skal ifølge planens bestemmelser løses med minimum 2 plasser per boenhet, innendørs. I illustrasjonsmaterialet er det i tillegg vist sykkelparkering utendørs. Bestemmelsene stiller i tillegg krav til at minst 5 % av plassene tilrettelegges for transportsykler. Det stilles også krav om vaske- og spyleområder utendørs og sykkelverksted med vaskemulighet i kjeller.

De 4 HC-plassene som blir berørt i Mellomila må reduseres til tre på grunn av innkjøring og frisikt. Det finnes mulighet for å skilte om en vanlig offentlig parkeringsplass til HC-plass nærmere Ilsvika sykehjem, som erstatning for denne. Trær i gata som blir berørt bør erstattes, og dette er sikret i planens bestemmelser.

Pareringslommen ved eksisterende sokkel i nordøst omreguleres til fortau slik at fortausbredden blir 3 meter (2 meter på et kort strekk). To offentlige parkeringsplasser utgår. Det er i utgangspunktet ikke ønskelig å redusere gateparkeringen, samtidig vil økt utbygging med boliger også føre til flere fotgjengere.

Areal avsatt til felles gatetun i gjeldende plan omreguleres til kjøreveg og parkering. I tråd med gjeldende plan videreføres krav til snuplass for personbil og adkomst til Ilsviken gård.

Tilknytning til infrastruktur

Bebyggelsen knyttes til offentlig vann- og avløpsnett og fjernvarmenett. Vann- og avløpsnettet i området er oppgradert i forbindelse med tidligere utbygginger, og bruksendringen regnes ikke med å gi betydelig endring i belastningen. Planens bestemmelser stiller krav til at teknisk plan for VA skal være godkjent av kommunen før igangsettingstillatelse kan gis.

Trafikkløsninger

Kjøreadkomst til planområdet er via Ilsvikveien og Mellomila. Eksisterende avkjørsler fra

parkeringsplass nord for Ilsvikveien 22 er fjernet i gjeldende plan, dette videreføres. Kjøreadkomsten til Ilsvika gård blir som i gjeldende plan opprettholdt via Ilsvikveien. Veggen omreguleres imidlertid fra gatetun til kjøreveg med 4,5 meters bredde. Eksisterende snarveg (trapp) mellom Ilsvikveien og Mellomila videreføres i planforslaget. Innkjøring til parkeringskjeller er vist på plankartet, med tilhørende frisiktsone.

Det stilles rekkefølgekrav til opparbeidelse av fortau, parkering og fartsdempende tiltak.

Planlagte offentlige anlegg

Det planlegges ingen nye offentlige anlegg, sammenlignet med gjeldende plan. Trafikkarealet videreføres, og støyskjermen, som tidligere kun var sikret i planens bestemmelser, sikres i tillegg på plankartet. Planens bestemmelser stiller rekkefølgekrav til sikring og etablering av støyskjerm.

Miljøoppfølging, miljøtiltak

I planens bestemmelser stilles det krav til geoteknisk prosjektering og tiltaksplan for håndtering av forurenset grunn. Krav til miljøsaneringsbeskrivelse følger av annet lovverk.

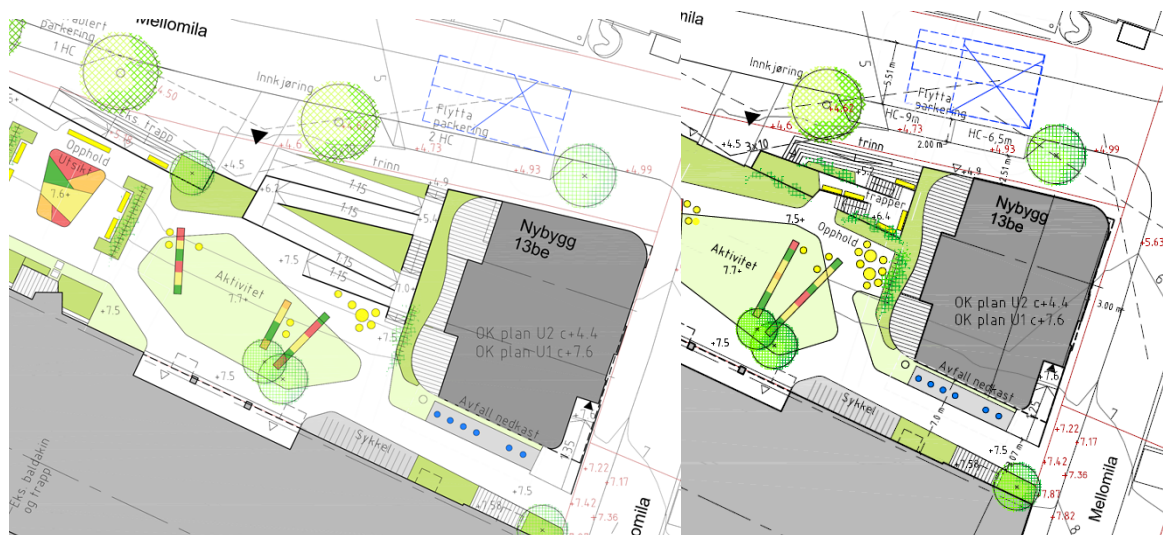
Universell utforming

Illustrasjonsplanen viser hvordan adkomst kan løses for prosjektet. Parkering løses i kjeller med heis til de respektive nivå i byggene. I bysituasjonen er Mellomila nord-sør for bratt i forhold til krav til UU, men Ilsvikvegen er uten store høydeforskjeller, samt Mellomila øst-vest. Hovedadkomst til eksisterende bygg blir via dagens hovedinngang mot sør, her må det bygges opp en rampe for å sikre universell inngang. Det er sikret at tilstøtende privat uterom og rampen ikke skal utløse krav om rekkverk, slik at rampen kan få et lett uttrykk som harmonerer godt med eksisterende bebyggelse.

For nybygget ligger gangadkomst fra Mellomila til inngang med universell utforming. Mellomila har en stigningsgrad på 1:10. Prosjektet kan ikke endre stigning på det offentlige gatenettet. Inngang til uterommet og B2 vil fungere som et repos langs fortauet. Hovedadkomst til nybygget ligger med direkte adkomst til offentlig gate og fortau. Adkomst til gate/fortauet fra hovedinngang og uterom, er universelt utformet. Videre er det universell adkomst via heis i parkeringskjeller fra Mellomila til uteareal, til boliger i B1 og B2 og til avfallsanlegg.

Uteoppholdsarealet ligger på samme kote som nivå plan 1 i nybygget og plan 0 i eksisterende bygg, og hele området er universelt tilgjengelig. Nedkast til avfall i søppelsug er på illustrasjonsplanen vist plassert i gårdsrommet og er universelt tilgjengelig fra begge bygg via heis. Planens bestemmelser stiller krav til plassering i uterommet, men ikke til nøyaktig plassering. Dette vil avhenge av leverandør av løsning og utforming og plassering av nedgravd tank. Areal for kontainer for papp/papir og tømning av søppelsug er vist på plankartet som renovasjonsanlegg. Arealet er tilgjengelig universelt via heis i eksisterende bygg.

Nedtrapping av uteområdet mot Mellomila er et ønske fra kommunen for å sikre bedre visuell og fysisk kobling fra eksisterende torg i nord til uteområdet. Denne forbindelsen er ikke universell. En universell løsning er vurdert, se figur under. Konsekvensene av å etablere universell rampe er tap solfylt uterom. Det er vurdert slik at løsningen vil ta en uhensiktsmessig stor andel av uterommet, og den samlede kvaliteten på uterommet blir betraktelig redusert. En rampeløsning vil også gå på bekostning av parkeringskjelleren. Trappingen som ligger inne i planforslaget legger opp til vegetasjon og små sitteplasser på de ulike nivåene, det mener forslagsstiller gir et mer levende, variert og grønt uttrykk enn en lang 1:15 rampe.



Figur 13 Rampeløsning fra uterom ned til Mellomila vs løsning med trapp

Uteoppholdsareal

Felles uteoppholdsareal i planområdet er delvis på dekke over kjeller på nivå med plan 0 i eksisterende bygg og plan 1 i nybygget, og delvis sør for eksisterende bygg. Arealet har særdeles fin utsikt og er stort og flatt. Det er illustrert opparbeidet som tre soner, der midtsonen får et mer formelt uttrykk med vekt på utsikt. Sonen i vest prioriterer lekeareal og sonen i øst har mer fokus på skjermet opphold. Lekearealet vil ha gode solforhold på formiddagen mens oppholdsarealet har kveldsol. Området er tilgjengelig trinnfritt fra Mellomila i øst, og via trapper fra vest og nord. Trappeanlegget fra uteområdet og ned til Mellomila vil være med på å aktivisere gaterommet i Mellomila og styrker den fysiske kontakten med byrommet der nede og med sjøen. Oppholdssonen i sør har først og fremst sol som sin største kvalitet, her er det tenkt vegetasjon og møblering som skjerming av de private uterommene. Lengst i vest er det lagt inn 1 meter buffer mellom bebyggelse og parkering for å myke opp og gi rom for beplantning mot eksisterende bebyggelse.

Felles uteoppholdsareal nord for eksisterende bygg er på 899 m². Arealet sør for eksisterende bygg er på 233 m². I tillegg ligger det inne 236 m² med felles uteareal (f_BUT1) i planen. Dette gir totalt 1 368 m² felles uteoppholdsareal innenfor planområdet. I tillegg kommer privat uteoppholdsareal på balkonger og terrasser, på 558 m². Totalt gir dette 1 926 m² privat og felles uteoppholdsareal på tomta. Dette tilsvarer ca.31 m² privat og felles uteoppholdsareal per 100 m² boligareal innenfor planområdet. BRA boligformål er beregnet til 6.094 m².

Kulturminner

Bebyggelsen har et sterkt antikvarisk vern i gjeldende reguleringsplan. Vernet videreføres i ny plan, men det åpnes opp for noen endringer av fasader og tak. Planens bestemmelser er detaljerte med tanke på hvilke tiltak som kan gjøres. I tillegg stilles det krav til at prosjektet skal forelegges Byantikvaren i forbindelse med byggesaken.

Sosial infrastruktur

Det legges ikke opp til ny sosial infrastruktur, utover gode møteplasser på felles uterom.

Plan for vann- og avløps samt tilknytning til offentlig nett

Overordnet VA plan gir en anbefaling for videre detaljering av vann- og avløpsanlegg, samt håndtering av overvann og flom.

Plan for avfallsløsning

Planens bestemmelser stiller krav om at boligene innenfor området skal tilknyttes mobilt avfallssug. I tillegg skal det være returpunkt for papp/papir. Areal for docking og plass for papp/papirkontainer er avsatt på plankartet som f_BRE, på sørsiden av bygget, slik som på gjeldende plan. Denne stasjonen er universelt tilgjengelig for alle, men da via heis i eksisterende bygg. På illustrasjonsplanen er nedkast for mobilt avfallssug plassert i felles uterom i nord, her er det lett tilgang, via heis, for alle boenheter i ny og eksisterende bebyggelse, avstand er hhv. Ca. 10 og 15 m fra hovedinngang på det planet. Tank for avfall plasseres under nedkast eller i kjeller Planforslagets løsning for renovasjonskjøretøy tilsvare den løsningen som allerede er vedtatt i gjeldende reguleringsplan. Søppelbil vil blokkere for biltrafikk i den private delen av IISvikveien ved snuing, men altså kun i kort tid i en vei med lite trafikk. Løsningen forutsetter ikke løfting av beholdere over fortau, det er gangmulighet bak containere.

Risiko- og sårbarhet (planlagt situasjon)

Det er utført risiko- og sårbarhetsanalyse for planforslaget (ikke vedlagt til sluttbehandling).

Tema som i gjeldende plans ROS er vurdert, og som også etter tiltak medfører risiko, er:

1. Løsmasseras/skred (Multiconsult)
2. Vannstandheving/stormflo (Rambøll)
3. Kulturminner –(Skibnes)
4. A Forurenset grunn (Multiconsult)
B Rivningsmasser – (Multiconsult)
5. Støv og støy fra trafikk og arbeider i anleggsperioden (Rambøll)
6. Støv og støy fra trafikk, permanent situasjon (Rambøll)
7. Påkjørsel av myke trafikanter og trafikkulykker i anleggsfasen (Rambøll)
8. Påkjørsel av myke trafikanter og trafikkulykker, permanent situasjon (Rambøll)
9. Slokkevannkapasitet (Rambøll)
10. Risiko vard storbrann (innsatstider mm.) (Rambøll)
11. Risiko tilknyttet klimaendringer – (Rambøll)
12. Radon (Rambøll)

Det er foreslått avbøtende tiltak for flere av de identifiserte farer og uønskede hendelsene. Flere tiltak følger allerede av gjeldende plan, og dette videreføres i nytt planforslag. Ved å gjennomføre de foreslåtte tiltakene vil risikonivået holdes uendret eller reduseres på en tilfredsstillende måte når planen skal gjennomføres.

Virkninger av planforslaget

Landskap (nær og fjernvirkning)

Området rustes opp med privat og felles grøntareal. I dag er store deler av tomte parkering. Mesteparten av parkeringen tas ut og erstattes med grønne fellesareal og grønne forhager, og det vil være en stor forbedring for nærvirkningen av anlegget. Flere nye trær, både langs gata på nordsida av bygget og på utearealet på kjeller, vil ha positiv virkning på hvordan anlegget oppfattes på avstand og fra omkringliggende gater. Trappingen som er foreslått ned mot torget i nord, med terrasser med plantefelt, vil visuelt bedre kontakten med anlegget sett fra sjøen/torget, og danne en variert avgrensning av gaterommet mot sør. Fra IISvikveien vil eksisterende bygning stå fram med en ramme av trær og forhager, det er en stor forbedring i forhold til dagens parkeringsplass og en verdig ramme for det ærverdige bygget. Fra Bynesveien vil den regulerte

støyskjermen ta en del av utsikten mot bygget for de kjørende, men denne skjermen er også hjemlet i gjeldende plan.

Arkitekt for prosjektet har utarbeidet fjernvirkningsstudier fra utvalgte punkter i Mellomila (se vedlagt illustrasjonshefte).

Støyskjerm

Virkningen av støyskjermede tiltak mot FV 715 er vurdert ved å modellere en 150 meter lang forlengelse av eksisterende støyskjerm mot øst. Høyden på skjermen er i gjeldende regulering forutsatt å være 2,5 m over vegbanen. I vedlagte støyutredning er det vurdert en høyde på 1,5 meter over vegbanens høyde. Siden terrenget skråner nedover fra veien og nordover vil reell høyde være høyere, avhengig av skjermens plassering. Skjermen vil hovedsakelig ha effekt for første og andre etasje av hovedbygget (B1), men også støyforholdene i 3. Etasje vil bli forbedret. Bestemmelsene stiller krav om at det skal brukes gjennomsiktlige materialer i minimum 50 % av støyskjermens areal.



Figur 14 Fotomontasje som viser nødvendig støyskjermingstiltak (illustrasjon fra r20150044)

Byform og stedets karakter og viktige siktlinjer

Planen innebærer en reduksjon av asfalterte flater i Ilsvika-området, ved at parkeringsplassene nord i planområdet legges i kjeller, med nytt areal for utendørs opphold på dekke. Arealet er felles for Mellomila 79- 81, men gjøres allment tilgjengelig. Dette øker tilgangen på uteområder i Ilsvikaområdet, og forsterker det eksisterende torget på nordsiden som urbant rom. Gangbroen som er oppført over Mellomila rives, og det vil gi et mer åpent gaterom med klar siktlinje mot Bymarka på strekningen langs Mellomila.

Foreslått nybygg vil både i form og material bli et naturlig supplement til et urbant bymiljø i Ilsvika, bestående primært av bygninger i pusset mur. Fargesetting vil tilpasses omgivelsene, planens bestemmelser stiller krav om bruk av lyse farger. og at fargeplan skal forelegges byantikvaren. En oppussing av hovedbygget, samt opprydding av uterommet på nordsiden vil heve opplevelsen av kvaliteter i området både arkitektonisk og med hensyn på bomiljø.

Kulturminner og kulturmiljø

Bebyggelsen har sterkt antikvarisk vern i gjeldende reguleringsplan. De bevaringsverdige elementene i hovedbygget vil komme bedre fram i området gjennom rivningen av sidefløy og de nye bygningselementene. Ved å flytte nybygget til nordøstre hjørne får det eksisterende hovedbygget komme tydeligere fram i sin opprinnelige form, og skilles klart fra nybygg. Hovedgrepene ved endring og tilpasning av eksisterende bygg er drøftet med Byantikvaren.

Ilsviken kirkegård vil ikke bli direkte påvirket av planforslaget. Ved ombygging til bolig vil flere få

utsyn mot kirkegården, men avstand og eksiterende vegetasjon tilsier at det ikke vil være problematisk.

Grunnforhold

Vurderinger for gjeldende reguleringsplan ble utført av Rambøll og er basert på NVEs veileder 7/2014. Denne er erstattet med ny veileder 1/2019. Multiconsult har gjort en innledende vurdering av skredfare for ny reguleringsplan basert på ny veileder av NVE.

Grunnundersøkelser er tatt, men de er ved innsending av planforslaget ikke analysert. Dokumentasjon på lokal stabilitet må følgelig ettersendes. Det vurderes imidlertid at planlagt utbygging vil være mulig å utføre uten å forverre stabiliteten, da ved pelefundamentering med peler til berg. Masseutskifting til lette masser kan også bli aktuelt å benytte. Utbygger har ikke bestilt prøvetaking i området som berøres av støyskjerm. Multiconsult har uttalt at å bygge en støyskjerm i området i utgangspunktet ikke medføre en reduksjon av stabiliteten. Det vil være den prosjekterendes oppgave å påse at stabiliteten blir ivaretatt i prosjekterings- og byggefasen. Utførte stabilitetsberegninger tilfredsstillende krav til sikkerhetsfaktor, men det er liten margin. Dersom tiltak som pelefundamentering og masseutskifting ikke medfører at kravet til sikkerhetsfaktor oppnås, kan det bli behov for å gjøre tilpasninger på byggets og parkeringskjellerens utforming. Det er viktig at geotekniker sammen med arkitekt utfører vurderinger før endelig form på bygget fastsettes. Dette sikres gjennom planens bestemmelser, som videreføres fra gjeldende plan. Det tilføyes i tillegg at lokal stabilitet i alle faser må ivaretas for alle tiltak (inkludert støyskjerm).

Naturverdier

Utbyggingen, både tiltaket i seg selv og bygge- og driftsmetoder, vurderes til ikke å ha betydning for naturmangfold. Kunnskapsgrunnlaget (jf. Nml. § 8) vurderes til å være tilstrekkelig for å belyse hensyn som skal vurderes sammen med plan- og bygningsloven. Tiltaket medfører, etter forslagsstillers vurdering, ikke risiko for alvorlige eller irreversible skade på naturmangfold (jf. Nml. § 9), eller skade som gir grunn til å gjøre en samlet vurdering for belastning på et økosystem (jf. Nml. § 10). Tiltaket vurderes til ikke å medføre skade på naturmangfold som må hindres eller begrenses på en slik måte at tiltakshaver må dekke kostnadene (jf. Nml. § 11). Tiltaket innebærer ikke bruk av teknikker eller driftsmetoder som kan skade naturmangfoldet i en slik grad at det kreves særlige tiltak (jf. Nml. § 12). Forslagsstiller vurderer planforslaget til ikke å være i strid med prinsippene i Nml. §§ 8-12.

Som følger av endret innkjøring til parkeringskjeller medfører planforslaget at et av gatetrærne tas ned for å reetablere parkeringsplasser. Et nyplantet tre av samme art vil, dersom det får bedre jordforhold enn det som var standard i 2004, antakelig relativt raskt etablere seg og fremstå som de øvrige trærne. Dagens normtegninger for treplanting i gate krever 5 m³ per tre.

Forslagsstiller vil anbefale at de trærne som kan stå får stå, det skal ikke graves ut for kjeller under gatenivå her så det bør være mulig å ta vare på dem. Det er etter deres syn heller ikke problematisk å skifte de ut dersom det er hensiktsmessig, nyplantede trær vil få bedre forhold enn dagens trær (mer jord) og derigjennom trolig få bedre vekst og et lengre liv. Planens bestemmelser sier derfor at eksisterende trær skal tas vare på eller erstattes med nyplanting av tilsvarende art.

Friluftsliv

Utbygging av planområdet vurderes til ikke å påvirke friluftsområder på annen måte enn at flere beboere i området vil få tilgang til offentlige områder langs sjøen og i bymarka.

Trafikkøkning og vegforhold

Sammenlignet med gjeldende plan for området, med 56-62 boenheter, medfører planforslaget en økning på omtrent 10 turer fram og 10 turer tilbake i løpet av et døgn. Sammenlignet med dagens situasjon, hvor det ikke er aktivitet i planområdet, vurderes det til å være en økning på ca. 20 ekstra bilturer i timen. Sammenligner man derimot med tiden hvor det var kontor i bygget vil trafikkb belastningen reduseres, da antallet parkeringsplasser går ned, og taxi-, besøkstrafikk og varelevering faller bort.

Generelt er det god plass på tilstøtende hovedvegnett, utenom rushperiodene.

Planforslaget medfører ingen betydelige endringer av gang- og sykkelveinettet, men generelt kan man si at en økning av boliger i sentrumsnære områder kan bidra til at flere benytter gang- og sykkel i sin daglige transport. Ut fra antall parkeringsplasser og anslått trafikkmengde tilsier kommunens retningslinjer at etablering av fortau ikke er nødvendig. Det tas likevel grep som å stille krav til fartsreducerende tiltak, dette videreføres fra gjeldende plan.

Mellomila sitt løp som går øst-vest har i dag 6 HC plasser, 5 trær og diverse skilt og belysning. Det er innmålt fortauskant, elementer og kantstein i området. Det er stedvis trangt, spesielt på innsiden av parkeringsplassene, fribredde ned mot 0,93 m i øst og 1,22 m i vest.

Den vestre delen av fortauet utvides ved å fjerne to eksisterende parkeringsplasser. Dette gir bedre framkommelighet for gående og enklere drift av fortauet. Fjerning av offentlig gateparkering er uheldig for de som har behov for parkering. Det er generelt lav parkeringsdekning i området, og flere målpunkt (sykehjem, barnehage) som tilsier at det er behov for gateparkering.

På strekningen i øst, der det er foreslått ny kjeller og ny bebyggelse blir fortauet bredere og situasjonen forbedres. Bredden på fortauet i øst er da økt fra 1,22 m til 1,93 m på det smaleste (ved eks. lysarmatur). I ny situasjon er HC-plassene flyttet på grunn av innkjøring og redusert fra 4 til 3 plasser. Det gjør at fortausbredden blir 1,88 m forbi plassene, til sammenlikning skaper de samme plassene en fribredde på fortauet på 1,22 m i dag. Totalt sett vil derfor realisering av tiltaket i denne planen forbedre situasjonen i forhold til dagens situasjon, og i forhold til gjeldende plan som viser utvidet fortau i øst, men ikke gjør den optimal. Dersom fortauet i sin helhet skal gjøres bredere og enklere å drifte bør antall HC-plasser reduseres til to, da vil de trange partiene i vest utgå. Det reguleres en stripe for parkering langs hele strekket slik at nøyaktig plassering og antall plasser kan drøftes med kommunen i forbindelse med gjennomføring av tiltaket. I Mellomila sitt løp nord-syd utvides fortauet fra 1,73 til 3,0 m forbi nybygget.

Beredskap og ulykkesrisiko

Rambøll har utarbeidet et overordnet brannkonsept for planforslaget, vedlegg 10. Innsatstid til området er maksimalt 10 minutter. Brannkonseptet innebærer at personer skal kunne redde fra balkong/vinduer for Mellomila 81. Oppstillingsplass for brannbil er vist på illustrasjonsplan. Det forutsettes at *Tilrettelegging for rednings- og slokkemannskap i TBRTs kommuner, sist revidert 11/02-2020*, skal legges til grunn for videre prosjektering for brannkonsept.

Planens bestemmelser stiller krav til plan for beskyttelse av omgivelsene i bygge- og anleggsfasen, dette inkluderer trafikkavvikling og trafikksikkerhet.

Barns interesser

Planen legger til rette for flere grønne uteoppholdsarealer som egner seg for lek. Det stilles rekkefølgekrav til opparbeiding av felles uteområder.

Fjerningen av tverrstilt parkering langs fasaden mot Ilsvikveien og redusert antall avkjørsler mot

parkeringsplasser i nord vil gi et mer oversiktlig trafikkbilde, det vil bidra til tryggere skoleveg i området. Kravet om fartsdempingstiltak videreføres fra gjeldende plan.

Kapasitet på sosial infrastruktur, skole og barnehage

Planens bestemmelser stiller krav til at ledig skolekapasitet skal dokumenteres ved søknad om tiltak. Ved innsending av nytt planforslag er det ikke ledig kapasitet på berørte skoler. Ved vedtak av gjeldende plan, som dette er en revisjon av, var det ledig kapasitet.

Tilgjengelighet for alle til uteområder og gang- og sykkelveinett

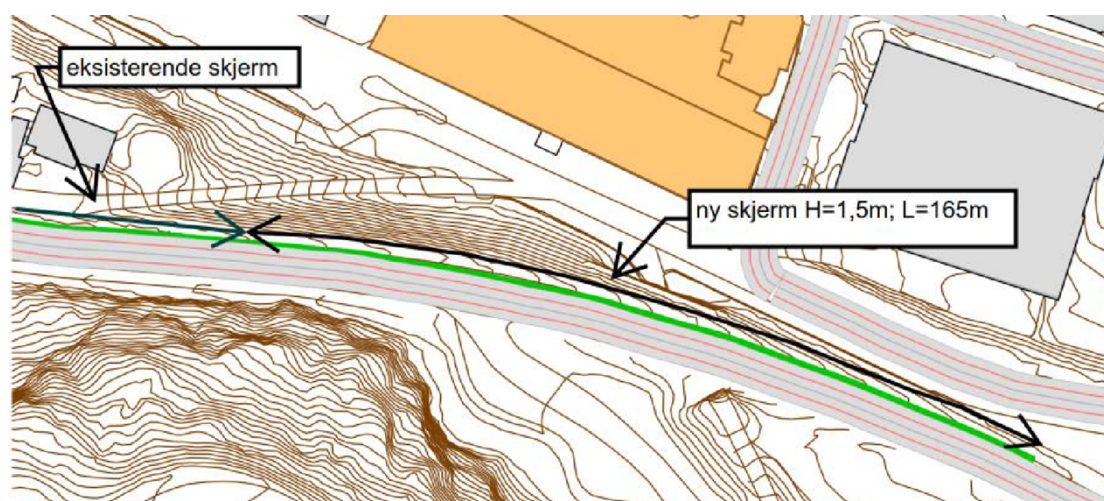
Uterom og inngangspartier gjøres tilgjengelig for alle. Innganger ligger på terreng med unntak av hovedadkomst på hovedbyggets sørside. Her må det etableres rampe for å sikre universelt utformet inngang. Begge bygg har direkte adkomst til felles uteoppholdsareal (f_BUT2). Og videre tilgjengelig adkomst til omkringliggende gang- og sykkelveinett. Det er gode løsninger for gange og sykkel i området. Der hvor terrenget naturlig har for stort fall er det illustrert løsninger med ramper.

Støy

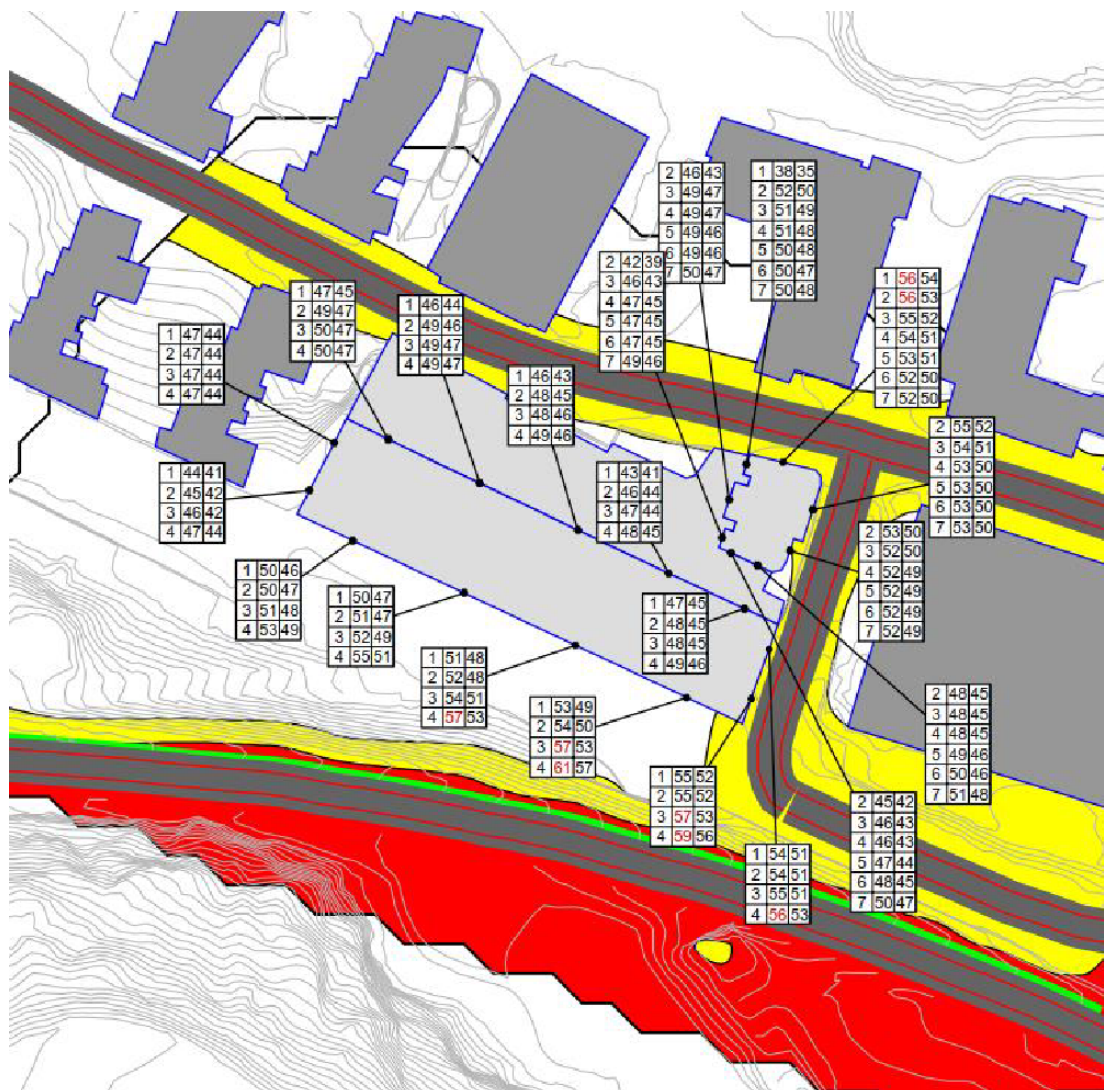
Ifølge gjeldende regulering er nærmeste betydelige kilde til støy og støv FV 715. Foretatte vurderinger med hensyn på støy og lokal luftkvalitet viser liten sannsynlighet for overskridelse av gjeldende grenseverdier for støy forutsatt at støyskjerm oppføres som angitt i støyrapport datert 8.2.2021 (rev. 22.2.2021) (ikke vedlagt til sluttbehandling).

Fasaden til Illsvikveien 22 ligger delvis innenfor gul støysone om det ikke gjennomføres tiltak. Støyutredningen har sett på forlengelse av eksisterende støyskjerm langs FV 715 (Bynesvegen) østover. I beregningene er høyden til forlengelsen forutsatt å være 1,5 meter over vegbanens høyde, se figur 15 under. Siden terrenget skråner nedover fra veien og nordover, så vil reell høyde være noe høyere.

I anleggsfasen vil planområdet og nærområde få en merbelastning av både støy og støv, det stilles krav om plan for beskyttelse av omgivelsene i bygge- og anleggsfasen.



Figur 15 Viser utstrekning av forlenget skjerm langs Bynesvegen.



Figur 16 Støysonekart for vegtrafikk, modellert 1,5 meter over terreng, med forlengelse av skjerm langs Bynesvegen.

Med foreslått støyskjerm vil alle private uteoppholdsplasser mot sørøst ha støynivåer under Lden 55 dB. I tillegg vil de fleste fasadene også ha støynivåer under Lden 55 dB.

Deler av fasaden i plan 3 mot sørøst har nivåer på Lden 57 dB. Nivåene i plan 4 er i realitet noe lavere enn det som vises på kartet over, grunnet skråtak. Det kan trekkes fra 1-2 dB da vinduene er trukket inn i forhold til det som er modellert. Siden leiligheten er på to etasjer og gjennomgående i 4. etasjen vil alle leiligheter i Mellomila 79 tilfredsstille krav om stille side og minst ett soverom mot stille side. En fasade på nybygget har Lden-nivåer over Lden 55 dB. Leilighetene er utformet slik at krav om stille side og minst ett soverom under Lden 55 dB fortsatt er tilfredsstilt uten øvrige tiltak.

Planen medfører ikke tiltak som utgjør økt fare for forurensing eller utslipp til luft eller vann i permanent situasjon. Dette begrenses til anleggsperioden, hvor kravet til anleggsplan, og tiltaksplan for håndtering av forurenset grunn skal ivareta omgivelsene i det begrensende tidsrommet.

Jordressurser (jordvern)

Høy utnyttelse og fortetting innenfor eksisterende boligområder bidrar til å minske utbyggingspresset på andre sårbare områder. Således vurderes fortetting til å være positivt sett i en landbruksfaglig sammenheng. Utover dette påvirkes ikke dyrka eller dyrkbar jord, ei heller andre mineralressurser.

Kapasitet på infrastruktur og vannforsyning, avløp og nettstasjon/trafo

Det er ledig kapasitet på ledninger i området, og overordna VA-plan viser at det kan bygges ut uten å utfordre kapasiteten. For overvann vurderes utbyggingen som en forbedring, da det medfører mindre asfalterte flater enn i dagens situasjon. I forbindelse med byggesak knyttet til eksisterende bygg vurderes tiltak på eksisterende trafo i bygget. Kapasitet på energi er ikke vurdert særskilt i planarbeidet.

Konsekvenser for næringsinteresser

Økt kundegrunnlag i Ilsvika vurderes som positivt for eksisterende bedrifter i området.

Attraktiv og trygg tilgjengelighet for gående og syklende til uteområder, offentlige og private tjenester og kollektivholdeplass

Adkomst til planområdets uteområder er umiddelbart fra inngangsparti. Det er også flere offentlige og felles uteområder kort vei fra planområdet. Disse kan nås via eksisterende gangveisystem. Det er kort vei til offentlig friområde ved sjøen og gode koblinger til bymarka.

Det er ikke etablert separat tilbud for syklister i nærliggende veger eller langs skolevegen, men trafikkmengdene i området og det lave fartsnivået tilsier at det er trygt å sykle sammen med motorisert trafikk. Området ligger nært den definerte hovedsykkelruten mellom Ila og Høvringen. I planforslaget er det sett på mulighet for å regulere deler av Mellomila til envegskjøring, dette for å kunne utvide eksisterende fortau. Dette kunne medført enklere adkomst for vintervedlikehold av fortauet. Det ble imidlertid konkludert med at fortauet ikke kunne utvides uten å begrense framkommelighet for buss på strekningen.

Tilgang til holdeplass endres ikke som følger av planforslaget. Det er kort veg til nærmeste holdeplass, men til nærmeste metrobusstasjon er det med korteste gangtrase ca. 750 meter å gå. Daglige gjøremål, dagligvare, spisesteder/bakeri, frisør mm kan gjøres i Ilsvika. Kapasiteten på dette berøres ikke nevneverdig av planforslaget. For andre offentlig og private tjenester er det kort veg inn til Trondheim sentrum, med alt hva byen har å by på.

Tiltakets beliggenhet

Prosjektet skaper tilvekst av boliger innenfor et eksisterende boligområde, og utbyggingen kan dra nytte av eksisterende infrastruktur. Det er kort veg inn til sentrum, med lite høydeforskjeller. Mye av det daglige transportbehovet for prosjektet kan dermed tas ved gange og sykkel.

Virkninger som følge av klimaendringer, herunder risiko ved havnivåstigning, stormflo, vind, flom og skred

Området er omfattet av kommuneplanens (KPA) bestemmelser for havstigning. Bestemmelsen i KPA sier at området som berøres av bestemmelsene skal planlegges slik at tilstrekkelig sikkerhet oppnås.

Miljøverndepartementets havstigningsrapport viser en mulig havstigning for Trondheim på 7 cm innen 2050 og 53 cm innen 2090. Tek 10/17 med sikkerhetsklasse 3 angir høyde til kote 3 (NN2000). Laveste del av Mellomila 79/81 ligger på kote 4.5.

Ved utbygging blir det mindre tette flater enn ved dagens situasjon, det bygges mer grøntareal/flere sandfang som kan ta imot nedbør. Det er gode flomveier ned til sjø. Temaet er omtalt i ROS (ikke vedlagt til sluttbehandling). Planens stiller krav til vann- og avløpsplan og prosjektering av geoteknikk.

Bokkvalitet

Eksisterende bebyggelse, med sine antikvariske kvaliteter, vil få andre kvaliteter enn dagens krav til boligkvalitet for nybygg. Planløsninger er tilpasset byggets utforming med faste vindusstørrelser og rytme, bygningsbredden på ca. 17 m og plassering av hovedinngang, hovedtrapp og heis. Det er derfor forslått en løsning med midtkorridor, som gir leiligheter både mot nord og sør.

Foreslått løsning gir inntil 18 ensidig belyste leiligheter mot nord. Det er gjort grep for å øke bokkvaliteten i disse: Eksisterende konstruksjon god takhøyde i leilighetene, og høye vinduer. Det er tildels synlige betongkonstruksjoner, som sammen med vindusutforming gir et historisk preg, og en klar identitet knyttet til byggets industrihistorie. Tilnærmet alle leiligheter mot nord nyter også en flott utsikt mot sjøen, som ligger i kort avstand fra bygget. Alle leilighetene er sikret påhengte balkonger. Det er sikret enten lang fasadelengde (Som gir flere vinduer) eller karnapp som gir lysinnslipp også fra nordøst og nordvest. Alle leiligheter som har fasade mot rivesnittet mot nord, får i tillegg et karnapp på ca. 3m², med en litt større balkong, som gir både utsikt og uteoppholdsareal mot vest og nord. Dette gir en betydelig tilleggskvalitet, både romlig, lysmessig, utsyn og uteareal.

Samlet vurdering av virkninger for folkehelse

Planlagte støytiltak sikrer at støykrav oppfylles for prosjektet. Det planlegges gode felles uteoppholdsarealer, supplert med privat areal på balkonger/terrasser. For å oppfylle KPA's krav medregnes noe areal i omkringliggende offentlig og felles uteoppholdsareal. I tillegg til medregnet areal i og utenfor prosjektet er det kort veg til offentlige områder ved sjøen og gode koblinger til bymarka.

Kravet til solbelyst uteoppholdsareal for prosjektet 21. mars oppfylles ikke. I juni vil imidlertid andelen uterom være langt over kravet. Dette skyldes i hovedsak overordnet topografi, som gjør at det generelt er lite sol i området de mørkeste månedene. Når dagene blir lengre er det rikelig med solbelyst uteareal. For noen leiligheter i skisseprosjektet kreves det tiltak for lysinnslipp. Totalt sett mener forslagsstiller at plassering og sammensetningen av størrelse på leiligheter vil kunne gi en god variasjon i pris og type beboere. Her vil så vel barnefamilier som unge og eldre kunne trives. Dette mener forslagsstiller kan bidra til et godt og variert bomiljø. Forslagsstiller mener at delvis nordvendte leiligheter generelt for prosjektet veies opp av andre forhold slik at den totale bokkvaliteten blir akseptabel: Alle aktuelle leiligheter får balkong/terrasse mot nord, mange med god sikt også mot vest.

Boligene vil få en sentral plassering i byen. Det vil være god tilgang til friområder med kvalitet i nærområdet. Alle leilighetene mot nord vil ha flott utsyn mot, og umiddelbar nærhet til fjorden. Eksisterende bebyggelse som tilrettelegges for boligformål har antikvarisk verdi og vil gi boligene en tydelig stedsidentitet.

Sentrumsnære boliger gjør behov for bilkjøring mindre, lett adkomst med gange/sykkel til viktige servicefunksjoner og bykjernen og lett tilgang til marka og friområder langs sjøen. Prosjektet legger til rette for at flere kan bo sentralt i boliger med høy bokkvalitet, med gode muligheter for miljøvennlig transport og med gode muligheter for fysisk aktivitet i nærmiljøet med mange sosiale møteplasser.

Planens forhold til byveksttalen

Etter metoden for å vurdere planforslaget opp mot målet om 0-vekst for biltrafikk utløser planforslaget økt behov for bilrestriktive tiltak. Se tabell under. Det vurderes til å være langt til nærmeste holdeplass med høy frekvens (metrobuss), og Illsvika er heller ikke definert som et

lokalsenter, selv om mange kvaliteter man forventer å finne i et lokalsenter også er lokalisert i Illsvika. Det er bussholdeplass ca. 100 meter fra hovedinngangene, men denne har lavere frekvens enn metrobussen. Selv om det etter dagens poengsystem vurderes å medføre økt behov for bilrestriktive tiltak som følger av planforslaget, mener forslagsstiller at utbygging i det sentrumsnære området, med alle servicefunksjoner innenfor gangavstand, underbygger målene i byvekstavtalen. Da prosjektet bidrar med sentrumsnære leiligheter hvis beboere kan ta sin daglige transport med gange/sykkel.

		Mål- oppnåelse i dag	Potensiale for måloppnåelse i fremtiden
Avstand til Trondheim sentrum (Torvet)	2,2 km	6	6
Avstand til lokalt senter	2 km	0	3
Avstand til hovedsykkelnett	0 km	2	2
Kollektivtilbud	750 meter til Ila	0	0
Samlet vurdering	Illsvika og Ila er ikke definert som lokalt senter, men har mange av, om ikke alle, tjenestene et lokalt senter har: skole, treningscenter, barnehage, cafe, konditori, dagligvare, yoga, diverse helsetilbud, restaurant, hudpleie og frisør.	8	11
Konklusjon	«5-9 poeng: Økt behov for bilrestriktive tiltak og infrastrukturinvesteringer» Dersom Illsvika senere defineres som et lokalsenter endres måloppnåelsen til 11, og det kan da vurderes som mindre behov for bilrestriktive tiltak.		

Planlagt gjennomføring

Tiltakshaver ønsket i utgangspunktet å jobbe med byggesak for eksisterende bebyggelse, og omregulering kun for det nye bygget. Utbygger har dermed kommet et godt stykke på vei i arbeidet med byggesøknad. Utbygger har som plan å gjennomføre bygging fra februar 2022 til juni 2023.

Økonomiske konsekvenser

Planen innebærer ikke etablering av nye arealer eller anlegg som skal overtas av Trondheim kommune, eller nedbygging av eksisterende kommunale anlegg og arealer. Planen legger til rette for å forlenge eksisterende støyskjerm mot FV 715, som overtas av Trøndelag fylkeskommune (vegeier).

Gjennomførbarhet for tiltak i planen

Planarbeidet ble igangsatt da utbygger ikke fant det mulig å bygge ut innenfor rammer satt i gjeldende plan. Planarbeidet har hatt som formål å gjøre så få endringer som mulig i gjeldende plan, men samtidig endre de deler av planen som var til hinder for gjennomføring. For noen tema, slik som Radon, har man oppdaget nivå over grenseverdier, men man har allerede på plansaken sett på konkrete tiltak. Dette gir sikkerhet for at planen kan gjennomføres, og at man ikke får mange store uforutsette økonomiske konsekvenser som gjør at utbyggingen igjen må stanses. For geoteknikk gjenstår det prosjektering av konkrete løsninger, og analyser av prøver for å vurdere lokal stabilitet. Det er likevel vurdert slik at prosjektet og er gjennomførbart, både nybygg og støyskjerm. Det er foreslått løsninger for nybygget, men konkrete løsninger kommer først på byggesak.

For støyskjerm forutsettes det at man får på plass en utbyggingsavtale med vegeier. Planens bestemmelser kan ikke stille krav til en slik avtale, men det er sikret i planens bestemmelser ved at det stilles rekkefølgekrav til at skjermingstiltaket skal være sikret før det gis igangsettingstillatelse.

Planoppstart og medvirkning

Varsel om oppstart

Oppstartsmøte med Byplan ble avholdt 30.3.2020. Varsel om oppstart ble sendt til naboer/berørte parter per post 12.11.2020 og til offentlige parter per e-post 12.11.2020. Oppstart ble varslet i Adressa 17.11.2020 og varslingsmaterialet ble samtidig lagt ut på plan.no. Frist for innspill var satt til 8.12.2020. Det kom 4 innspill.

Fylkeskommunen ønsket å utvide planområdet som fulgte ved varsel om oppstart slik at det omfattet hele planområdet til gjeldende plan, samt areal for å stedfeste nødvendig støyskjerming på plankartet. Dette innspillet ble tatt til følge. Det kom flere innspill på støy og trafikk, hvor problematikken var belyst i egne notater som fulgte gjeldende plan. Disse ble oppdatert for planforslaget, og plankart og bestemmelser ble endret for å innlemme nødvendige justeringer. Innspill til krav om utnyttelse og presisering av leilighetsfordeling ble tatt med i planens bestemmelser.

Varsel om utvidet planområde

Varsel om utvidet planområde ble sendt til direkte berørte parter per post eller epost 29.1.2021. Frist for innspill var satt til 15.2.2021. Bakgrunn for utvidelsen var innspill fra Trøndelag Fylkeskommune etter varsel om oppstart og samrådsmøte med kommunen og Fylkeskommunen 18.1.2021. Det kom 2 innspill.

Medvirkning og samråd

Møte med Trøndelag fylkeskommunen (TFK) og Trondheim kommune (TK) 18.1.2020

Bakgrunnen for møte var å drøfte innholdet i TFK's innspill til varsel om oppstart. Forslagsstiller etterkommer TFK's ønsker om å innlemme Mellomila 79 og areal for støyskjermer i planområdet. Ingen av partene ønsker omkamper på tema som er avklart angående eksisterende bebyggelse, men dette tas med for å få en mer enhetlig plansak. Støyskjermen skal stedfestes på plankartet, noe den ikke var på gjeldende plan. Utredning av grunnforhold kreves utført på plannivå.

Offentlig ettersyn

Ved offentlig ettersyn i perioden 28.6-5.9.2021 kom det inn 10 merknader. Under følger oppsummering av merknadene med kommentar.

1. Statsforvalteren, 30.8.2021

Statsforvalteren kommenterer arealutnyttelse, boligkvalitet og kom med innspill til bestemmelsene om dette. Statsforvalteren anbefaler å ta inn en bestemmelse som sikrer at det ikke etableres ettroms leiligheter (i tråd med planens intensjoner), at bestemmelsene om støy oppdateres i henhold til ny T-1442, at størrelse og plassering på lekeplass sikres i bestemmelser og eventuelt plankart. Statsforvalteren gir ros til en grundig ROS-analyse. Statsforvalteren gir to faglige råd: Kommunen bør av hensyn til solforhold og nærmiljø vurdere å redusere høyden på nytt bygg og kommunen bør vurdere en reduksjon av tillatt overflateparkering

Kommentar:

- Bestemmelsene oppdateres slik at det framkommer at det ikke tillates 1-roms leiligheter
- Bestemmelsene oppdateres iht. ny retningslinje.
- Plassering av lekeplass på uteoppholdsarealet fastsettes ikke på nåværende tidspunkt. Plassering av renovasjon, trappeløsning og ønske om private uterom for leiligheter i 1 etasje påvirker uterommet. Det er for tidlig i prosessen til at disse elementene er landet. I

tillegg er utsikt og solforhold viktige elementer når uterommet skal møbleres.

Bestemmelsene fastsetter at det skal legges til rette for lek og opphold.

- Prosjektet har lav parkeringsdekning, i tråd med KPA. Det er en reduksjon av overflateparkering sammenlignet med dagens situasjon. Og det foreslås å redusere antall offentlige parkeringsplasser langs planområdet. Parkeringsarealet er areal mot FV og Illsvikevegen som er mindre egnet for uteopphold grunnet støy og veg.
- Høyden kommenteres lengre ned i notatet.

2. Trøndelag fylkeskommune, 6.9.2021

Fylkeskommunen redegjør grundig for planforslagets forhold til kulturminner, og gir innspill til bestemmelser om dette. Fylkeskommunen gir også innspill til ordlyd i bestemmelse om støyskjerm som skal godkjennes av dem. Fylkeskommunen gir også råd til utformingen av nybygget og anbefaler at det ikke tillates mer enn fire etasjer over sokkel hvorav den øverste skal være inntrukket.

Kommentar:

- Formuleringen «**relevant** søknad om tiltak» er en formulering som kommunen har tatt i bruk for å unngå at alle krav til dokumentasjon blir gjeldende fra rammesøknad første søknad om tiltak. Ettersom det fylkeskommunen som er vegeier her gjør vi endringen som etterspørres.
- Krav til fotodokumentasjon av bebyggelse som skal rives er tatt inn i bestemmelsene.
- Bredde på balkonger langs Illsvikvegen er lagt inn i bestemmelsene.
- Arkitekt har tatt en gjennomgang og mener §3.7 er ivaretatt i det viste prosjektet.
- For deler av bebyggelsen hvor det er 7 meter avstand er branntekniske forhold ivaretatt, det er også foretatt dagslysberegninger som viser at dette er ivaretatt. Bestemmelsene stiller krav til minimum 9 meter fasadelengde for enheter ved eksisterende bygg. Noe som gir berørte enheter noe utsyn mot fjorden, det gjelder også for de hvor det er 7 meter mellom byggene.
- Det er ikke gjort endringer på byggets sokkel, høydesettingen på gulv henger sammen med høyde på parkeringsanlegg.
- Høyden kommenteres lengre ned i notatet.
- Begge bygg har universell adkomst til uteoppholdsareal. Allmennhetens adkomst er sikret via krav til trapp til Mellomila i nord. Det er i tillegg adkomst via eksisterende trapp (SGG) og fortau (SF1) langs Mellomila øst. Universell rampe er vurdert, men løsningen ble vurdert til å være for arealkrevende, og gikk på bekostning av felles uteareal og privat uteareal for B2.

3. Kirkelig fellesråd, 24.8.2021

Kirkelig fellesråd uttaler seg om planforslagets påvirkning på Ilen kikregård. Av hensynet til brukerne av kirkegården anbefales det at nybygget ikke blir høyere enn eksisterende bygg og at takterrasser ikke orienteres eller utformes slik at det blir innsyn på kirkegården.

Kommentar: Nybygget er lavere enn eksisterende bygg. Terrasser og balkonger på eksisterende bygg er en videreføring av gjeldende plan.

4. Byantikvaren, 1.9.2021

Byantikvaren henviser til tidligere dialog om saken og understreker at de anbefaler at ny bebyggelse ikke blir høyere enn gesims på eksisterende bygg innenfor planområdet. Byantikvaren har også noen innspill til formuleringene av bestemmelsene.

Kommentar: bestemmelsen er oppdatert. Formuleringen om «i hovedsak i pusset mur» er beholdt

for å ha mulighet for andre materialer i forbindelse med balkonger og sokkeletasjen. Vi mener bestemmelsen sikres en hovedfasade i pusset mur, men gir rom for detaljering i andre materialer. Høyden kommenteres lengre ned i notatet.

5. *Statens vegvesen 4.8.2021*

Statens vegvesen har ikke kommentarer til planforslaget utover å påpeke forveksling i begrep fylkesveg/riksveg

6. *NVE 2.9.2021*

NVE gir faglig råd om at det er nødvendig med uavhengig kvalitetssikring av geoteknisk vurdering før planen går til sluttbehandling.

Kommentar: 3.partskontroll av geoteknisk vurdering er innlevert til kommunen i etterkant av offentlig høring.

7. *Trøndelag brann og redning, 31.8.2021*

Trøndelag brann og redning orienterer om hensyn som må tas i videre planlegging.

Kommentar: Det ble innlevert brannkonsept med planforslaget, som viser at branntekniske forhold kan ivaretas for prosjektet.

8. *Bane NOR, 2.9.2021*

Bane Nor uttaler seg som grunneier og ønsker at planområdet utvides slik at arealbruken på deres eiendom blir avklart.

Kommentar: Planområdet for det private planforslaget er ikke utvidet for å avklare dette spørsmålet.

9. *Tensio, 3.8.2021*

Tensio orienterer om trafo som ligger i eksisterende bygg innenfor planen og hvilke krav de har til adkomst til trafoen.

Kommentar: De hensyn som er listet opp er ivaretatt i skisseprosjektet. Det er i tillegg lagt til en ordlyd i § 3.3, som synliggjør at det er trafo i eksisterende bygg, og som igjen sikrer at hensyn knyttet til dette blir synliggjort i byggesaken.

10. *Sameiet Mellomila 90, 18.7.2021*

Sameiet Mellomila 90 uttaler seg om viktige hensyn som må tas i anleggsperioden, om gateparkering og om dagens problem med måker i området.

Kommentar: Planens bestemmelser har generell bestemmelse om anleggsperioden, dette ivaretas videre i byggesaken. Beskrevne problemstilling knyttet til offentlige parkeringsplasser er kjent. Behov for gateparkering må veies opp mot framkommelighet. Planforslaget legges fram med to alternativ for gateparkering/fortausbredde. Planprosjektet regulerer ikke tiltak som er til hinder for dyrelivet i området.

Høyder på bebyggelsen

Da planen ble lagt ut til offentlig ettersyn var spørsmålet om byggehøyde sentralt; fire eller fem

etasjer. Både Statsforvalteren, Fylkeskommunen og Byantikvaren anbefaler at bygget ikke blir høyere enn fire etasjer, det vil si holder seg under gesims på eksisterende bygg. Statsforvalteren begrunner sin anbefaling med at et lavere bygg vil kaste mindre skygge og generelt virke mindre dominerende i en allerede tett bydel. Kirkelig fellesråd anbefaler at bygget ikke blir høyere enn eksisterende bygg og at takterrasser ikke orienteres mot kirkegården. Kommunedirektøren fremmer et forslag med byggehøyde for nybygget som er lavere enn gesims på eksisterende bygg.

Kommentar fra forslagsstiller:

Forslagsstiller med arkitekt og plankonsulent har i arbeidsmøte (29.9.2021) med saksbehandlere på byplankontoret etter høring, gått grundig gjennom prosjektet, og argumenterte for utforming og høyder på nybygget. En mer inngående gjennomgang av sol/skyggeforhold viser at den ekstra etasjen gir minimalt med ekstra skyggevirksomhet. På eget uterom er det langsiden av bygget, og ikke høyden, som kaster skygge på kritiske tidspunkt (nærmere angitt i kommunens krav til illustrasjonsmateriale). Reduksjon fra 5 til 4 etasjer påvirker ikke planforslagets uteromsregnskap, de mener derfor at det ikke kan argumenteres med å redusere høyde grunnet solforhold.

I tillegg har de følgende argumenter for å videreføre prosjektet slik det er:

- Høyde på nr. 81 er godt under eksisterende mønehøyde på nr. 79, dette har vært et førende hovedprinsipp. Ref. Ilsvika gård (fredet): her er mønehøyde på tilstøtende nybygg tilpasset topp mønehøyde, ikke gesims.
- Høyde på nr.81 er godt tilpasset gateprofil og nabobygg. Remabygget i øst har samme gesims hovedkropp og samme gesims inntrukken toppetasje (selv om etasjetallet ikke er det samme, grunnet en høy førsteetasje med dagligvare).
- Høyden på nr. 81 er ikke fremmed i strøket.
- Inntrukken toppetasje gjør at: høydenivåer fremstår bedre tilpasset omkringliggende bebyggelse og nedtrapping. I tillegg gjør det at nybygget underordner seg nr. 79 på en bedre måte.
- Solforhold, både for prosjektet selv og omkringliggende utearealer, påvirkes minimalt av at bygget senkes med en halv etasje, bla pga. inntrukken toppetasje som gir vinkeeffekt. Solpåvirkning på egen tomt er kun mellom kl. 10-11 om formiddagen og helt marginal. Solpåvirkning på omkringliggende miljø påvirkes stort sett kun i kjørevegen
- Nybygget nr. 81 har et lite foravtrykk, og vil ikke opptre dominerende på noen som helst måte. Sett opp imot det store byrommet som oppstår via prosjektets hovedgrep fremstår høydereduksjonen som mindre vesentlig.
- Hovedgrepet gir et stort torg/ uterom mot Mellomila, som åpner seg på en helt annen måte enn i dag. Nr. 79 vil med større tydelighet fremstå som hovedelementet i komposisjonen, og komme bedre frem i miljøet.
- Inntrukken toppetasje gir et bedre foruttrykk, og er brukt mye ellers i strøket. Bidrar til variasjon og et rikere bygningsuttrykk.

Avsluttende kommentar

Planbeskrivelsen beskriver formål, hovedinnhold, forhold til overordnede rammer og retningslinjer og virkninger, i tråd med § 4- 2 i plan- og bygningsloven. Den begrunner utforming av plan og bestemmelser. Planbeskrivelsen bygger på utredninger som følger saken. Kommunedirektørens innstilling til reguleringsforslaget framgår av saksfremlegget.