

Saksframlegg

Detaljregulering av Mellomila 79 og 81 og Ilsvikveien 22, r20210008, sluttbehandling

Arkivsaksnr.: 20/22497-72

Kommunedirektørens forslag til innstilling:

Bystyret er forelagt to alternative forslag til detaljregulering av Mellomila 79 og 81.

Alternativ 1:

Bystyret vedtar alternativ 1, forslag til detaljregulering av Mellomila 79-81 og Ilsvikveien 22 som vist på kart i målestokk 1:1000, merket PLAN arkitekter, senest datert 25.10.2021 med bestemmelser senest datert 25.10.2021 og beskrevet i planbeskrivelsen, senest datert 25.10.2021.

Alternativ 2:

Bystyret vedtar alternativ 2, forslag til detaljregulering av Mellomila 79-81 og Ilsvikveien 22 som vist på kart i målestokk 1:1000, merket PLAN arkitekter, senest datert 25.10.2021 med bestemmelser senest datert 25.10.2021 og beskrevet i den samme planbeskrivelsen som alternativ 1, senest datert 25.10.2021.

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

Saken gjelder

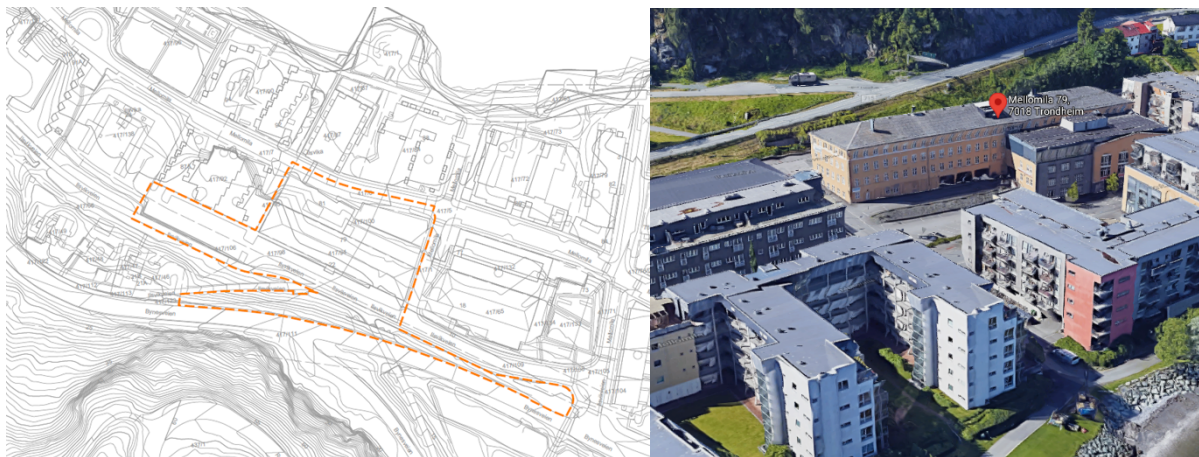
Reguleringsplanforslag utarbeidet av PLAN arkitekter AS som plankonsulent, i samarbeid med Skibnes arkitekter AS, på vegne av forslagstiller Mellomila 79-81 AS. Planforslaget var til offentlig ettersyn i perioden 28.6.- 5.9 2021. Reguleringsplanforslaget er utfyllende beskrevet i den vedlagte planbeskrivelsen.

Det fremmes to alternativ til sluttbehandling, der forskjellen mellom disse er antall offentlige parkeringsplasser langs Mellomila. Dette beskrives nærmere i saksframlegget og i planbeskrivelsen (felles for begge alternativene). Kommunedirektøren legger fram planforslaget med lavere byggehøyde enn forslagsstiller ønsker. Dette er nærmere beskrevet og begrunnet i saksframlegget.

Trondheim kommune

Beskrivelse av planforslaget

Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for etablering av sentrumsnære boliger i Ilsvika. Innenfor planområdet er det i dag et bygg med antikvarisk verdi, lagerbygg for Norges kooperative landsforening (NKL), som de siste årene har vært brukt til kontorer og treningsstudio. Planområdet ble regulert til boligformål også i 2018, men det er nå foreslått å legge til rette for et nybygg nordøst på tomten, og å rive deler av eksisterende bebyggelse i nordvest (ca. 1 650 m²). Det gjøres også mindre endringer i rammene for ombygging av det eksisterende bygget til bolig.



Over: Kart med planomriss og flyfoto hvor tomten er markert med rød tegnestift (fra google.com).



Modellbilde over til venstre: gateperspektiv (sett fra nord-vest), som viser eksisterende bebyggelse som bygges om til boligformål (langt bygg) og nybygg på hjørnetomten (her vist med fire etasjer). Det planlegges med felles uterom på tak over parkeringsanlegg mot nord. Gatebilde til høyre: Dagens situasjon.

Planforslaget ivaretar kravet om minimum 10 boliger per dekar for sentrumsformål.

Det foreslås minimum 68 og maksimum 70 boenheter. Planområdet får en høyere utnyttelse enn i gjeldende plan, som stilte krav om minimum 56 og maksimum 62 boenheter. KPA legger en gjennomsnittsstørrelse på 70 m² BRA boligformål til grunn for beregning av tetthet, og planforslaget har med denne beregningsmetoden en tetthet på 18 boliger/daa. Legges minimumskravet på 68 boliger til grunn for beregningen, blir tettheten ca. 12 boliger per daa.

Bestemmelsene sikrer variert boligsammensetning. Det tillates ikke 1-roms leiligheter.

Vernet bebyggelse (klasse C) er et viktig premiss for planforslaget

Planforslaget har til hensikt å legge til rette for at den eksisterende bebyggelsen (lagerbygg for Norges kooperative landsforening - NKL) tas i bruk til boliger, ved ombygging av den historisk verdifulle bygningen, som i dag ikke lenger er i bruk til kontorlokaler.

Trondheim kommune

Bebyggelsen som nå foreslås revet har også antikvarisk verdi, men vurderes av byantikvaren som mindre viktig enn hovedbygget. Planen angir detaljert hvilke endringer som kan gjøres i den eksisterende bebyggelsen, blant annet for åpninger i tak, vindus- og døråpninger og balkonger. Dette er gjort i dialog med Byantikvaren.

KPA gir føringer for hvordan vernet bebyggelse skal ivaretas og hvordan ny bebyggelse nær verdifull bebyggelse skal utformes:

§ 9.7 For tiltak inntil eksisterende bygning som i seg selv eller som del av et bygningsmiljø har historisk, arkitektonisk eller annen kulturell verdi, skal hensynet til slike verdier vektlegges. Det skal legges vekt på å legge til rette for bruk av historisk verdifulle bygninger

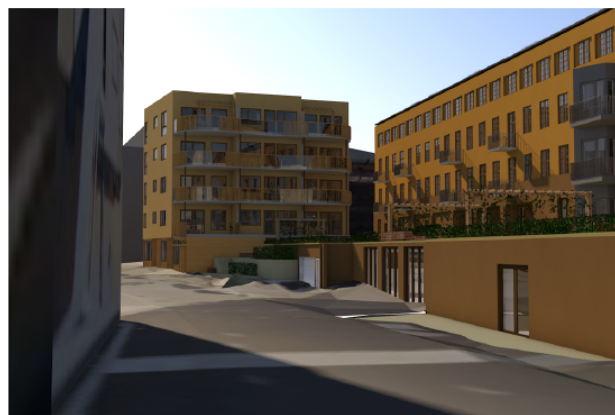
§ 10.2 Bebyggelse markert som antikvarisk verdifull i klasse A, B eller C på "Aktsonhetskart kulturminner" skal søkes bevart. Takform, fasader, vinduer og dører, materialbruk og farger skal søkes opprettholdt for å bevare bygningens og anleggs karakter.

I planforslaget som fremmes for sluttbehandling begrenses maks byggehøyde for nybygget (B2) til gesimsen for eksisterende bebyggelse (B1), som gir maksimalt kote + 22,2. Dette gjør det mulig å bygge fire etasjer. Byggehøyden er i tråd med byantikvarens anbefaling. Hensikten er at ny bebyggelse klart skal underordne seg den antikvariske verdifulle bebyggelsen. Statsforvalteren og fylkeskommunen støtter at ny bebyggelse holdes lavere enn gesimsen på det eksisterende bygget.

Forslagsstiller har laget illustrasjoner som viser virkningene av både forslagsstillers ønske (maks høyde under møne) og Kommunedirektørens anbefaling (maks høyde under gesims). Disse illustrasjonene fulgte planforslaget til høring, og legges også ved til sluttbehandling.



Alternativ A: Nybygg med 4 boligetasjer + inntrekk 5. etasje



Alternativ B: Nybygg 4 etasjer, maks høyde under gesims på antikvarisk bebyggelse

Kommunedirektøren har vært tydelige i sin anbefaling om maksimal byggehøyde siden oppstartsmøtet. Forslagsstiller fikk likevel legge fram til offentlig ettersyn en plan med forslag om at nybygg (B2) skal kunne bygges med maksimal byggehøyde under mønehøyde på eksisterende bygg (B1). Maksimal gesimshøyde for 4. etasje er lavere enn gesims på det eksisterende bygget (B1). Kommunedirektøren ba i sin saksframstilling om innspill på byggehøyden.

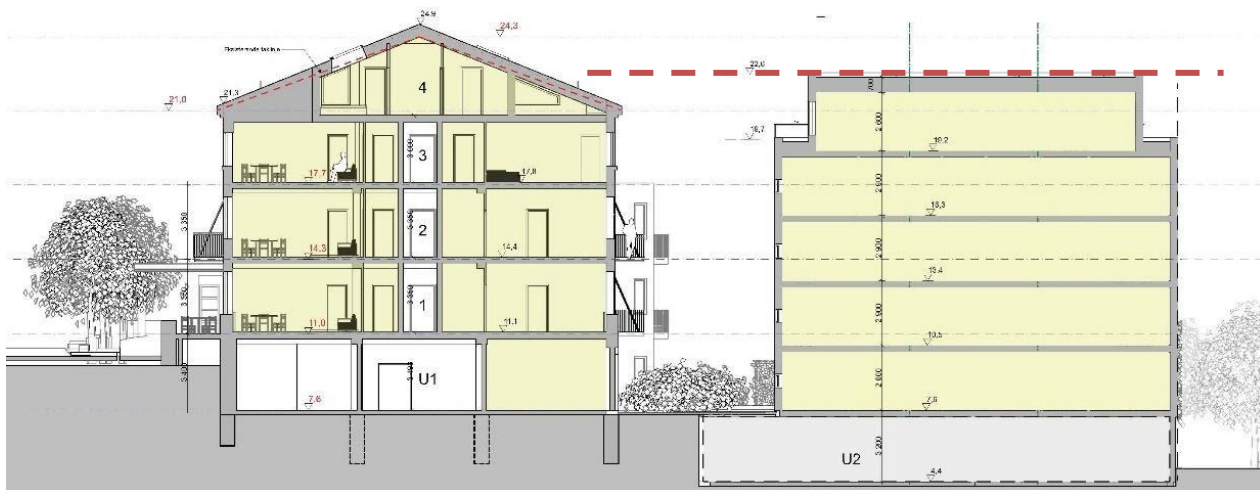
Byggehøyden er vist på illustrasjonen på neste side: Rød stiplet strek viser bygghøyden som Kommunedirektøren anbefaler til, i tråd med anbefalingen fra byantikvaren, statsforvalteren og fylkeskommune. Bebyggelsen vil med maksimalt få fire etasjer i stedet for fem som er vist i snittet.

Bestemmelse §3.6 Høyde på bebyggelse endres av Kommunedirektøren på følgende måte til sluttbehandling:

For bygg i B2 skal maks byggehøyde ikke overstige c+ 21,2.

Trondheim kommune

Ved offentlig ettersyn var dette forslagsstillers formulering: «For bygg i B2 skal maks gesimshøyde for 4. etasje ikke overstige c+ 19,7. Det tillates transparent rekkverk over gesims i 4. etasje mot vest. Maks gesimshøyde for 5. etasje cskal ikke overstige c+ 22,6. 5. etasjen skal trekkes inn minimum 1,5 m fra gesims på underliggende etasje, mot nord- og sørfasaden.»



Trondheim kommune



Forslag ny fasade nord

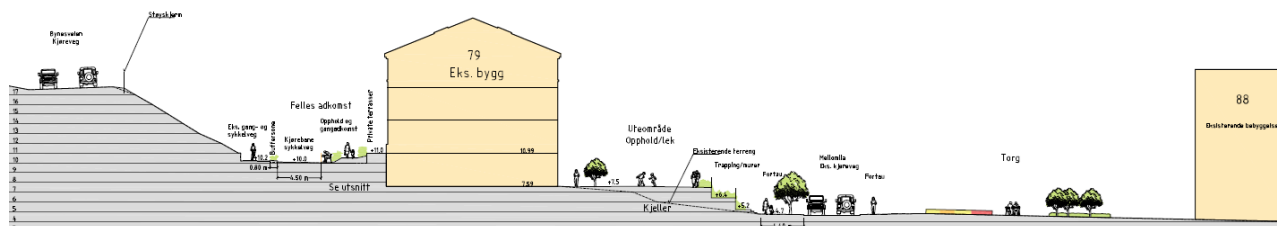
Fasade mot nord, med foreslåtte endringer på fasaden. Til høyre ser vi ny fasade i rivesnittet etter at sidefløyen er revet, med karnapp og balkonger. Til venstre eksisterende fasade med nye balkonger

Det er kort avstand (7 meter) mellom nybygget (B2) og eksisterende bebyggelse (B1). Det stiller ekstra krav til brannsikring. Illustrasjonsprosjektet viser at planløsningene kan løses slik at det ikke blir soverom henvendt mot soverom, men dette er ikke sikret i bestemmelsene.

Felles uterom er ikke solfylt på grunn av eksisterende bebyggelse og terreng.

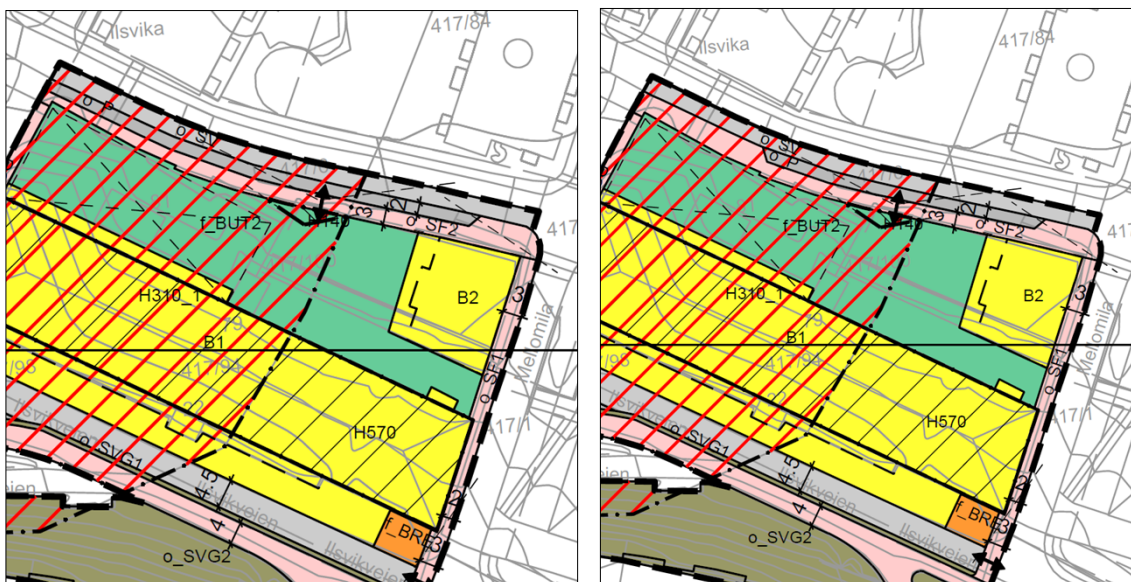
Planforslaget oppfyller ikke krav i KPA om at minimum 50 % av fellesarealene skal være solfylt på gitte nøkkeltidspunkt (vårjevndøgn og midtsommer). Eksisterende bebyggelse og terreng kaster mye skygge på planområdet. Det vurderes som akseptabelt å redusere kravet til solfylt felles uterom fordi det er tilgang til annet uterom i nærområdet. Arealkravet er redusert med 7,5 m²/100 m² bolig eller boenhet på grunn av dette. Det stilles samtidig krav om at et uteareal med størrelse tilsvarende normalt krav til uterom skal opparbeides (f_BUT 1-2), selv om det blir skyggefullt.

Den mest solfylte delen av planområdet ligger mellom Bynesveien og eksisterende bebyggelse, og foreslås benyttet til parkering. Det er vurdert å omdisponere parkeringsplasser til uterom, men planforslaget vil da ikke oppfylle minimumskravene til parkering i indre by.



Over: Terrengsnitt som viser organiseringen i terrenget. Under uterom mot nord (høyre) er det delvis garasje for bil og sykler

Trondheim kommune



Plankart: alternativ 1 til venstre og alternativ 2 til høyre. Forskjellen er fortausbredde og areal avsatt til gateparkering i nordøst. I alternativ 1 er det plass til totalt 5 p-plass, mens det i alternativ 2 er bredere fortau, men bare plass til 3 p-plasser.

Alternativ 1 (tilsvarer planforslaget som var på høring):

Dagens fortausbredde (1,45 meter på det smaleste, 1,2meter forbi skilt) og parkeringslomme for to parkeringsplasser beholdes som i dag. Så smale fortau er vanskelige å drifte, og gir dårlig framkommelighet. Fortauet på motsatt side har akseptabel bredde.

Alternativ 2 (drøftet som mulighet i saksframlegget til første gangs behandling):

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

Boligbygging her vil i liten grad føre til behov for flere bilrestriktive tiltak i tråd med byvekstavtalen
Etter metoden for å vurdere planforslaget opp mot målet om 0-vekst for biltrafikk utløser planforslaget økt behov for bilrestriktive tiltak. Det er 750 meter å gå til holdeplass med høy frekvens (metrobus), og IIsvika er ikke definert som et lokalt sentrum, selv om det er mange kvaliteter man forventer å finne i et lokalsenter her. Det er bussholdeplass ca. 100 meter fra hovedinngangene, men denne bussen har lavere frekvens enn metrobussen. Selv om det etter dagens metodikk for vurdering tilsier at det blir økt behov for bilrestriktive tiltak som følger av planforslaget, så vil utbygging i sentrumsnære området, med alle servicefunksjoner innenfor gangavstand, underbygger målene i byvekstavtalen. Prosjektet bidrar med sentrumsnære leiligheter hvor beboere kan ta sin daglige transport med gange og sykkel.

Planområdet ligger innenfor en kvikkleiresone, men skredikkerhet er dokumentert.

Skredikkerhet er dokumentert og det er gjennomført 3.parts kontroll av geotekniske vurderinger.

Kommunedirektørens vurdering

Planforslaget er basert på en nylig vedtatt plan. Endringene som gjøres vurderes totalt sett som positive.

Hensynet til eksisterende bebyggelse med kulturhistorisk verdi innenfor og nær planområdet har vært sentralt i planarbeidet. I dette tilfellet gjelder det både Mellomila 79 (lagerbygg for Norges kooperative landsforening - NKL) og IIsvikveien 18 (Elektrisitetsverket). Disse bygningene har

Trondheim kommune

henholdsvis fire og tre etasjer, og begge har formede tak og fasade i pusset mur. Det er sikret i bestemmelser at ny bebyggelse skal tilpasse disse byggene på flere måter: med høyde, med fargebruk, med fasadematerialer og ved å ha en sluttet form som er typisk for historisk bebyggelse.

Kommunedirektøren støtter seg på byantikvarens klare anbefaling om at øverste byggehøyde på ny bebyggelse ikke overstiger gesimshøyden på Mellomila 79, og at det ikke åpnes opp for en inntrukket femte etasje. Byantikvaren har i sine innspill anbefalt en ny bebyggelse med en lukket form, det vil si uten inntrukket toppetasje og med takterrasse, for å ta bedre hensyn til de antikvariske verdiene. Alternativt har de åpnet opp for at øverste byggehøyde kan gå opp mot møne på Mellomila 79, gitt at taket formes med skrå flater.

Det er utarbeidet illustrasjoner som viser bebyggelsen med henholdsvis 5 og 4 etasjer. Her er hensynet til den antikvariske bebyggelsen veid opp mot ønsket om å legge til rette for flere sentrumsnære boliger. I illustrasjonsprosjektet er det illustrert 1 leilighet i nybyggets 5. etasje.

Forslagsstillers argumenter for å bygge høyere enn gesims står i planbeskrivelsen, nederst i merknadsbehandlingen. Forslagsstiller mener blant annet at forslaget med 5 etasjer er godt tilpasset nabobebyggelsen, ettersom nabobygget (Mellomila 77) har samme gesims og mønehøyde på inntrukket toppetasje. Forslagsstiller mener at en inntrukket toppetasje også fører til at bebyggelsen underordner seg NKL-bygget ved at de holder seg 2,6 meter under mønehøyden. Solforhold, både for prosjektet selv og omkringliggende utearealer, påvirkes lite av at bygget senkes fra maks byggehøyde +22,6 til +21,2. Solpåvirkning på egen tomt er kun mellom kl. 10-11 om formiddagen og solpåvirkning på omkringliggende miljø påvirkes stort sett kun i kjørevegen.

Planforslaget åpner opp for å tillate noen ensidig belyste leiligheter mot nord og øst og uteområde som ikke er solfylt nok på grunn av eksisterende forhold. Kommunedirektøren mener disse avvikene kan aksepteres i denne planen fordi det samtidig er sikret andre kompensierende kvaliteter som krav om balkong, fasadelengde, takhøyde og karnapp. Å bo i bygg med antikvarisk verdi, sentrumsnært og nær fjorden er også kvaliteter som er med på å veie opp for manglende solinnfall i leilighetene og på felles uterom.

Fortauene langs Mellomila er smale, også forbi dette planområdet. Fortau bør generelt, i så stor grad som mulig, reguleres med bredde 3-3,5 m langs gateparkering for å sikre fremkommelighet for drift og for myke trafikanter. Byggegrensen bør i tillegg trekkes 0,5 m fra formålsgrenser. Dette er ikke sikret i dette planforslaget fordi det vil redusere byggbart areal i så stor grad at foreslått konsept ikke blir gjennomførbart. Mindre bredde til bebyggelse i denne delen av planområdet vil gå på bekostning av bruksareal og romløsninger. Det er allerede kun 7 m mellom eksisterende bygg (B1) og nybygget (B2), og bygget bør ikke skyves ytterligere mot sør av hensyn til boligkvaliteten. For å øke fortausbredden langs eksisterende sokkel i nord-øst må antallet plasser til gateparkering reduseres. Det er gode grunner til både å beholde dagens gateparkering og for å prioritere fortausbredden. Planforslaget legges derfor fram med to alternative plankart. Det er to alternative bestemmelser knyttet til gateparkering, disse står i samme dokument med bestemmelser. Alternativet som ikke velges fjernes etter sluttbehandling.

Planområdet ligger innenfor Ila barneskolekrets og Sverresborg ungdomsskolekrets. Det ble ved oppdatering av skolekapasitetskartet i januar 2021 dokumentert at det ikke er kapasitet på Ila skole nå. Sverresborg ungdomsskole har fortsatt kapasitet. Skolekapasitet må kunne dokumenteres før det kan gis byggetillatelse til nye prosjekt, og dette er sikret i bestemmelsene.

Trondheim kommune

Det er stilt rekkefølgekrav om opparbeidelse av eget uterom og parkeringsplasser. Planen legger til rette for å forlenge eksisterende støyskjerm mot FV 715, som etter ferdigstilling overtas av Trøndelag fylkeskommune (vegeier). Rekkefølgekravene ansees som gjennomførbare.

Planforslaget vil bidra positivt til målet om å øke andelen boliger sentralt i Trondheim, samtidig som beboere her får kort vei til viktige friluftsområder i marka og langs fjorden. Det er også ønskelig at eksisterende bebyggelse med antikvarisk verdi transformeres til ny bruk, både for å sikre vern og av hensyn til å bidra til å oppnå kommunens klimamål.

Medvirkning

Planoppstart ble annonsert i Adressa og direkte til naboer/berørte parter og til offentlige parter i november 2020. 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. Direkte berørte parter ble varslet om dette i januar 2021.

Ved planoppstart kom det innspill på støy og trafikk. Støyutredning og trafikknotat fra gjeldende plan (2018) er oppdatert for planforslaget, og plankart og bestemmelser ble endret for å innlemme nødvendige justeringer. Innspill til krav om utnyttelse og presisering av leilighetsfordeling er tatt med i planens bestemmelser.

Ved offentlig ettersyn kom det inn 10 merknader, hvorav en kom fra et sameie i nabolaget. Naboene ønsker ikke redusert parkering, de er bekymret for belastninger i anleggsperioden og peker på problematikk med måker. De øvrige merknadene omhandler blant annet hensynet til antikvarisk bebyggelse og lilen kirkegård, kvalitet på uterom og boligkvalitet. Merknadene er oppsummert og kommentert i planbeskrivelsen.

Økonomiske konsekvenser for kommunen

Nye tiltak som ligger i planen er sikret gjennom rekkefølgekrav.

Det foreligger ikke konkrete planer for å øke skolekapasiteten på Ila barneskole, noe som er en forutsetning for at planforslaget kan realiseres. Aktuelle tiltak kan være justering av skolekretsgrenser. Det er ingen kjente økonomiske konsekvenser for kommunen. Tiltak som ligger i planen er sikret gjennom rekkefølgekrav.

Konklusjon

Kommunedirektøren anbefaler at planforslaget vedtas.

Kommunedirektøren i Trondheim, 1.11.2021

Einar Aassved Hansen
byutviklingsdirektør

Ragna Fagerli
byplansjef

Sigrid T-S Gilleberg
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Trondheim kommune

Vedlegg

- Vedlegg 1: Planbeskrivelse
- Vedlegg 2: Reguleringsbestemmelser
- Vedlegg 3: Reguleringskart Alternativ 1
- Vedlegg 4: Reguleringskart Alternativ 2
- Vedlegg 5: Illustrasjonsplan
- Vedlegg 6: Illustrasjonshefte
- Vedlegg 7: Merknader fra offentlig ettersyn samlet

Kun beslutningsrelevante dokument legges ved