



# TRONDHEIM KOMMUNE

Byutviklingsdirektøren

## NOTAT

Vår referanse

20/22497-75 (251889/21)

Vår dato

15.11.2021

**Til:** Bygningsrådet  
**Fra:** Kommunedirektøren

### **Sak 300/21 Mellomila 79 og 81 og Ilsvikveien 22, detaljregulering. Tilleggsnotat II Bygningsrådets møte 16.11.2021**

#### **Bakgrunn**

Kommunedirektøren har mottatt kopi av e-post sendt 11.11.2021 fra Trh Utvikling AS, på vegne av forslagsstiller, til bygningsrådets medlemmer. I e-posten redegjør Trh Utvikling AS blant annet for forståelsen av innspill fra Statsforvalteren og fylkeskommunen og hvordan dette er redegjort for i saksfremlegget. Videre foreslås det i e-posten at det tas inn en ny bestemmelse i reguleringsplanen, slik at nødvendig takoppbygg for heishus tillates etablert inntil 0,9 meter over gesims.

#### **Kommunedirektørens vurdering**

##### *Byggehøyde*

Planforslaget som er fremmet til sluttbehandling har én etasje mindre enn det forslagsstiller ønsker, illustrert i planforslaget med én boenhet. Kommunedirektøren har i sin vurdering støttet seg spesielt på byantikvarens klare vurdering og på faglige råd fra Trøndelag fylkeskommune og Statsforvalteren i Trøndelag.

Byantikvaren har siden planoppstart vært tydelige på at nybygg ikke bør være høyere enn gesims på NKL sitt gamle lagerbygg som har antikvarisk verdi. Denne vurderingen er støttet av Trøndelag fylkeskommune som blant annet uttaler seg om hensyn til nyere tids kulturminner. Fylkeskommunen har også gitt råd om å øke avstanden mellom eksisterende og nytt bygg som kun er 7 meter, samt at øverste etasje (4 etasje) skal være inntrukket, begge deler av hensyn til den antikvariske bebyggelsen. Dette er ikke gjort av hensynet til muligheten for å etablere tre leiligheter per etasje. Fylkeskommunen har ikke begrunnet sitt råd med sol- og skygge.

Statsforvalteren har ikke nyere tids kulturminner som sitt ansvarsområde og har anbefalt redusert byggehøyde av hensyn til boligkvalitet. Solforholdene er utfordrende, og for å oppnå tilstrekkelig solbelyst uteoppholdsareal er det regnet inn areal utenfor planområdet. Dette mener Statsforvalteren er akseptabelt, men gir følgende faglige råd: «Kommunen bør av hensyn til solforhold og nærmiljø vurdere å redusere høyden på nytt bygg.» Statsforvalteren mener at redusert byggehøyde kan bedre

solforholdene «*samt bidra til at området oppleves mer åpent*». Sol- og skyggestudier har vist at redusert byggehøyde fra 5 til 4 etasjer har relativt liten effekt på solforholdene, mens øvrige illustrasjoner viser at redusert byggehøyde vil gjøre bygget mindre dominerende.

Kommunedirektøren viser for øvrig til merknadene som er vedlagt saken.

#### *Etasjehøyde*

Etasjehøyde er ikke sikret i bestemmelsene. Det framgår tydelig i saksframlegget at det lar seg gjøre å bygge både 4 og 5 etasjer innenfor føringene i teknisk forskrift. Planforslaget med fire etasjer har imidlertid høyere brutto etasjehøyde enn høringsforslaget. Det gir større fleksibilitet i byggeprosessen, men er ikke tillagt stor vekt i Kommunedirektørens vurdering.

#### *Bestemmelse om heishus*

Plankonsulenten har oppdaget at bestemmelsene ikke sikrer mulighet for å bygge heishus eller mindre tekniske installasjoner over tak. Heishus er i planmaterialalet illustrert med 65 cm over øverste gesims. Arkitekten opplyser at det er ønskelig med mulighet for heishus inntil 80 cm over gesims for å ivareta mulighet for å bruke ulike leverandører. Siden dette er illustrert i planforslaget anbefaler kommunedirektøren at det tas inn en ny bestemmelse som åpner for dette. Plankonsulenten oppgir at 10 m<sup>2</sup> av takflaten vil være tilstrekkelig for å kunne etablere heishus og inntil tre avkastsjakter. Bestemmelsen som anbefales tatt inn er formulert av plankonsulenten, som bekrefter at 80 cm er tilstrekkelig.

### **Kommunedirektørens forslag til ny innstilling**

#### **Alternativ 1:**

Bystyret vedtar alternativ 1, forslag til detaljregulering av Mellomila 79-81 og IISvikveien 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.

Det skal tas inn bestemmelse som sikrer at tekniske anlegg, inkludert heishus, kan etableres inntil 80 cm. over regulert høyde.

#### *Følgende bestemmelse tas inn i planforslaget:*

*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 m<sup>2</sup> av takflaten.*

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

#### **Alternativ 2:**

Bystyret vedtar alternativ 2, forslag til detaljregulering av Mellomila 79-81 og IISvikveien 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.

---

Det skal tas inn bestemmelse som sikrer at tekniske anlegg, inkludert heishus, kan etableres inntil 80 cm. over regulert høyde.

*Følgende bestemmelse tas inn i planforslaget:*

*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 m<sup>2</sup> av takflaten.*

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

Einar Aassved Hansen  
byutviklingsdirektør

*Elektronisk godkjent uten underskrift*