

Saksprotokoll

Utvalg: Bygningsrådet
Møtedato: 16.09.2014
Sak: 117/14

Tittel: **Saksprotokoll: Detaljregulering av Mellomila, gnr/bnr 423/317 og 471/124, offentlig ettersyn**

Resultat: Behandlet
Arkivsak: 11/46330

VEDTAK:

Bygningsrådet vedtar å legge forslag til detaljregulering av Mellomila, gnr/bnr 423/317 og 471/124, ut til offentlig ettersyn, samtidig som det sendes på høring.

Planforslaget er vist på kart i målestokk 1:1000, merket Faveo Prosjektledelse AS, datert 27.8.2013 og i bestemmelser, sist endret 8.8.2014.

I løpet av høringsprosessen ber bygningsrådet særlig om at følgende belyses:

- om formålet for bebyggelsen mot sør og vest bør endres til næring pga støy- og solforhold
- om område B1 bør reduseres i høyde mot Mellomila for ikke å bli for dominerende mot bebyggelsen på IISVIKØRA
- om område B2 bør avkortes i øst for å gi bedre plass til akebakke

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

Behandling:

Geirmund Lykke (KrF) foreslo pva KrF, SV:

Bygningsrådet avviser planforslaget i foreliggende form. Bygningsrådet anser bebyggelsen mot sør og vest som uegnet for boliger, pga støyforhold og nærheten til Steinberget tunnel og IISVIKTUNNELN, samt dårlige solforhold på uteområdene i planområdet. Høyden på område B1 reduseres med en etasje mot Mellomila for ikke å bli for dominerende mot den verneverdige bebyggelsen på IISVIKØRE. Område B2 avkortes med om lag 15 m i øst for å ivareta omgivelsene ved bebyggelsen i IISVIKØRA, samt behovet for en akebakke for barna i IIA.

Geir Waage (Ap) forslag:

I løpet av høringsprosessen ber bygningsrådet særlig om at følgende belyses:

- om formålet for bebyggelsen mot sør og vest bør endres til næring pga støy- og solforhold
- om område B1 bør reduseres i høyde mot Mellomila for ikke å bli for dominerende mot bebyggelsen på Ilsvikøra
- om område B2 bør avkortes i øst for å gi bedre plass til akebakke

Votering:

Ved alternativ votering mellom innstillingen og Lykkes forslag ble innstillingen vedtatt mot 2 stemmer (1SV, 1KrF) avgitt for Lykkes forslag.

Waages forslag ble enstemmig vedtatt.

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Saksframlegg

Detaljregulering av Mellomila, gnr/bnr 423/317 og 417/124, offentlig ettersyn

Arkivsaksnr.: 11/46330

Forslag til vedtak:

Bygningsrådet vedtar å legge forslag til detaljregulering av Mellomila, gnr/bnr 423/317 og 417/124, ut til offentlig ettersyn, samtidig som det sendes på høring.

Planforslaget er vist på kart i målestokk 1:1000, merket Faveo Prosjektledelse AS, datert 27.8.2013 og i bestemmelser, sist endret 8.8.2014.

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

Sammendrag

Planforslaget omfatter 68 - 75 nye boligenheter med gjennomsnittsstørrelse på 70 - 75 m² i Ilsvika. Arealet brukes i dag til parkeringsplass. Planområdet grenser til rundkjøringen der Bynesveien, Steinberget tunnel og tunnel under Iladalen møtes, til friområdet i Iladalen, den verneverdige trehusbebyggelsen i Ilsvikøra og til ny bebyggelse i Ilsvika. Beliggenheten gir særlige utfordringer med hensyn til støy fra veg ved tunnelåpningene og hensynet til den verneverdige bebyggelsen i Ilsvikøra. Planområdet er lokalisert i et sentrumsområde hvor det er lett å gå, sykle og benytte kollektivtransport, samt å benytte seg av parker og friområder i umiddelbar nærhet.



Figur 1: Forslag til ny bebyggelse.

Det foreslås en bymessig kvartalsbebyggelse i vest og en lav rekke i østre del vis a vis Ilsvikøra.

For å ta hensyn til den verneverdige bebyggelsen i Ilsvikøra er det lagt frem en løsning hvor ny bebyggelse vil framstå som en helhet i seg selv, men som samtidig er oppdelt og tilpasset i høyde for ikke å skape for stor kontrast til den lave trehusbebyggelsen.

Trondheim kommune

Flere innkomne innspill underveis i prosessen og i innlegg i media viser til at den foreslåtte bebyggelsen er for høy og massiv, at utnyttelsesgraden må reduseres og at bebyggelsen må gis en arkitektur som harmonerer bedre med Ilsvikøra. Rådmannen mener at forslag til ny bebyggelse er akseptabel og at det er arbeidet med å tilpasse prosjektet til omgivelsene i volum og skala.

Del av foreslått ny bebyggelse mot sør ved tunnelåpningen ligger i rød støysone med betydelig støy og støvplager. Det er søkt å finne løsninger der bebyggelsen mot sør blir brukt som en støyskjerm for de andre boligene og for felles uteoppholdsareal. Selv om innendørs støy og støy på felles uteoppholdsareal vil tilfredsstille støykravene, vil området likevel bli plaget med høye maksimalstøynivåer fra tungtransport og motorsykeltrafikk, og lavfrekvent støy fra tunnelene.

Reguleringsplanen er i tråd med intensjonene i kommuneplanens arealdel og mål i kommuneplanens samfunnsdel. Rådmannen anbefaler at planforslaget legges ut til offentlig ettersyn og sendes på høring.

Bakgrunn

Oppstart av planarbeidet ble varslet i Adresseavisen 12.6.2012, og ved brev til berørte parter, datert 7.6.2012. Komplette planforslag er innsendt 25.6.2014. Planforslaget er utarbeidet av Faveo Prosjektledelse AS som forslagstiller, på vegne av tiltakshaver Koteng Bolig AS.

Planområdet omfatter disse eiendommene:

gnr. 423/317 - Angel næringsbygg DA

gnr. 417/124 – Trondos SA

gnr. 417/63 og deler av gnr. 417/103 og 416/56 – Trondheim kommune

Tidligere vedtak og planpremisser

Forholdet til overordnet plan

I kommuneplanens arealdel 2012-2024 er det aktuelle området angitt som sentrumsformål. Planforslaget er i tråd med overordnet plan i forhold til formål, krav til tetthet, boligkvalitet, variert boligsammensetning, krav til uterom og parkering.

Planforslaget ligger innenfor rød støysone på del av bebyggelse mot rundkjøring i Ilsvika. Det søkes om boligformål i rød støysone. Kommuneplanens bestemmelse 23.3, første ledd, sier at det ikke skal etableres støyfølsom bebyggelse i rød støysone. Bestemmelsen sier imidlertid videre at nye boliger kan vurderes i sentrale byområder og andre viktige fortettingsområder langs kollektivtrase med støynivå inntil 70 dBA ved fasade, dersom boenhetene er gjennomgående og har en stille side hvor uterom kan plasseres. Minst halvparten av rom for varig opphold og minst ett soverom skal vende mot stille side. Kommuneplanbestemmelsene anbefaler også at det ikke tillates formål som er følsom for luftforurensning nærmere tunnelåpninger enn 50 til 100 meter, avhengig av trafikkmengde. Også i denne bestemmelsen er det henvisning til at unntak kan skje i sentrale byområder og andre viktige fortettingsområder etter en helsefaglig vurdering. Området er angitt som sentrumsformål i kommuneplanens arealdel, og vil etter rådmannens vurdering falle inn under unntaket i kommuneplanens arealdel § 21.3. Rådmannen åpner derfor for at det kan etableres boliger innenfor planområdet under forutsetning av at nødvendige tiltak mot støy- og luftforurensning blir utført.

Planstatus

Gjeldende reguleringsplaner for området er R 416c: reguleringsplan for E6 Nordre avlastningsveg Ila, med endringer sist vedtatt 23.2.2006: S12, midlertidig riggområde i forbindelse med bygging av

Trondheim kommune

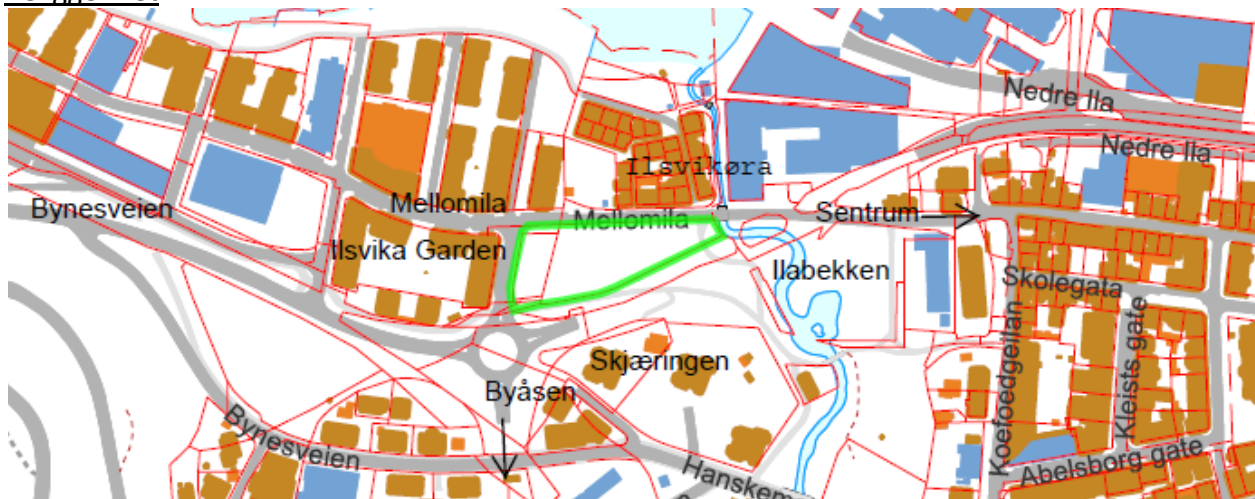
Nordre avlastningsveg. Reguleringen er midlertidig og bortfalt etter at anlegget var ferdig. Den andre reguleringsplanen er R1058b, reguleringsplan for Ilsvikøra, vedtatt 6.11.1978. Området som inngår i planområdet har formålet parkering. Bebyggelsen på Ilsvikøra nord for Mellomila er regulert til spesialområde bevaring.

Risiko- og sårbarhetsanalyse

Det er utarbeidet ROS-analyse med anleggsperioden, geoteknikk, infrastruktur, trafikksikkerhet, støy- og luftforurensning.

Planområdet, eksisterende forhold

Beliggenhet



Figur 2: Beliggenhet av planområdet er markert med grønt.

Eiendommen ligger i Ilsvika ved Ilabekkens utløp, sentralt ved innkjøringen til Ilsvika ved rundkjøringen hvor Bynesveien, og tunnelene mellom Byåsen og Brattøra møtes.



Figur 3: Eksisterende situasjon i Mellomila, sett fra øst (Google street view). Planområdet er parkeringsplassen til venstre for Mellomila.

Landskap og topografi – stedets karakter

Planområdet grenser til Mellomila og den gamle trehusbebyggelsen på Ilsvikøra i nord og til parkområdet langs Ilabekken i sør og øst. Rett sør for planområdet står boligblokkene i Skjæringen på et høydedrag i landskapet. Vestover er det sammenhengende bybebyggelse, hovedsakelig nye boligblokker i fem etasjer. Innimellom finnes eldre bebyggelse fra ulike epoker, blant annet det tidligere varmekraftverket Dampsentralen, og lystgården Ilsviken gård fra ca. 1760. Siden slutten av 1990-tallet har det foregått en omfattende utbygging i Ilsvika.

Trondheim kommune

Kulturminner og kulturmiljøer

Området ligger inntil Ilsvikøra som er et verneverdig område med lav trehusbebyggelse. Ilsvikøra er avsatt til hensynssone kulturmiljø og kulturlandskap. Bolighusene på Ilsvikøra som ble bygd fra siste halvdel av 1700-tallet, var lenge truet av industriutbygging. Dette pittoreske bygningsmiljøet har vært regulert til spesialområde bevaring siden slutten av 1970-tallet. Det er ikke registrert automatiske fredede kulturminner innenfor området.

Sjønærhet, prognose for havstigning

Planområdet ligger i underkant av 4 meter over havet. I henhold til Miljøverndepartementets havstigningsrapport er forventet havstigning i Trondheim 7 cm i 2050 og 42 cm i 2100. Høyeste observerte vannstand i Trondheim (1971) er kote + 2,6 i høydesystem NN 2000. Ilabekken er opparbeidet med terreng og mur for å sikre omgivelsene mot flom.

Grunnforhold

Planområdet er relativt flatt, men i sør stiger terrenget ca. 10 meter. Grunnen i det flate området består av sand, silt og leire. Skråningen består hovedsakelig av sandig silt, men i den vestre delen av skråningen er det registrert sammenhengende lag med sensitiv leire. Stabilitetsberegningene viser at skråningen ligger med beregningsmessig sikkerhet på ca. 1,5 for dagens situasjon. Det kan forekomme forurensning i grunnen da det i kommunens aktsomhetskart for forurenset grunn er angitt byjord med rester fra tidligere metallstøperi eller tungmetallsmelteverk.

Naturverdier og grønnstruktur

Det er ikke registrert verdifulle naturtyper eller biologisk mangfold innenfor planområdet. Planområdet grenser inntil Ilabekken som er angitt som svært viktig lokalt.

Barn og unges interesser og rekreasjonsverdi

Planområdet benyttes til parkering. Barn og unge benytter eksisterende skråning ned mot parkeringsplassen til aking. Det finnes store offentlige friområder og parker i nærheten. Det er opparbeidet sammenhengende friområder langs sjøen fra Ilsvikøra til Fagervika. Iladalen er et attraktivt rekreasjonsområde med turvegforbindelse til Bymarka. To balløkker ligger i umiddelbar nærhet til planområdet; mot sjøen ved Ilsvikøra og nederst i Iladalen. Ilaparken ligger ca. 400 meter unna.

Trafikkavvikling

Sørvestre hjørne av planområdet grenser til rundkjøringen der Bynesveien, Steinberget tunnel og Iladalen tunnel møtes. Hovedvegkrysset har stor trafikk. Nordre avlastningsveg har 11 900 ÅDT i retning Marienborg, 9 900 ÅDT i retning Ila og 6 100 i retning Trolla. Mot vest grenser planområdet til tverrgaten som er hovedatkomst til Ilsvika fra rundkjøringen til Mellomila med en ÅDT på 1000. Mot nord grenser planområdet til Mellomila. Mellomila er stengt for kjøretrafikk rett øst for planområdet og har ingen gjennomgangstrafikk. Mellomila har på denne strekningen en bredde på ca. 11 meter fra fasadeliv i trehusene på Ilsvikøra til kantstein mot dagens parkeringsplass.

Skolekapasitet og barnehagedekning

Det er god barnehagedekning i Ila/Ilsvika. Ila skole har normalkapasitet på 455 elever. Kommunens prognoser viser at Ila skole vil kunne få en betydelig elevtallsvekst fremover. Et elevtall på om lag 625 kan forventes i 2020. Trondheim kommune har beholdt areal ved Kalvskinnets skole, noe som tillater at kapasiteten ved Ila skole kan økes med 20 elever på 1.-4. trinn.

Trondheim kommune

Kollektivtilbud

Planområdet ligger ca. 400 meter fra kollektivknutepunkt i Ila som betjenes av 11 ulike bussruter samt trikk. Lokal bussrute nr. 63 betjener Iilsvika med to avganger pr. time.

Støy fra trafikk

Området er utfordrende i forhold til trafikkstøy. I følge forurensningsforskriften er grenseverdiene 30 dBA innendørs og 55 dBA for utendørs oppholdsareal for nye boliger. Dersom disse grenseverdiene overskrides, må det iverksettes skjermingstiltak. Planområdet nærmest rundkjøringen ligger innenfor rød støysone (L_{den} 65-70 dB). Andre deler av planområdet ligger innenfor soner med støynivå L_{den} fra 50 dB og opp til 65 dB.

Luftforurensning

Området er utsatt for støv fra tunnelene i området.

Trafikksikkerhet

Mellomila er skoleveg. Skolevegen har ingen gjennomgangstrafikk, da den er stengt for kjøretrafikk øst for planområdet.

Infrastruktur og energiforsyning

I forbindelse med etableringen av Nordre avlastningsveg ble det bygd nytt vann- og avløpsnett i området. Det ligger ny V150- og OV400-ledning i Mellomila. Spillvann må tilknyttes i øst eller vest. Planområdet ligger innenfor konsesjonsområdet for fjernvarme.

Beskrivelse av planforslaget

Saksutredningen bygger på forslagstillers beskrivelse av planforslaget, men det er gjort endringer for å belyse planforslaget bedre. Forslagstiller har akseptert endringene.

Plandata

Planområdet måler 4641 m². Det er i planforslaget foreslått 7900 m² BRA til bolig og næring og 2610 m² BRA under terreng til parkering. Oversikt over arealbruksformål i planen:

Arealbruksformål i planen	Sum grunnareal m ²	m ² BYA	Planlagt bebyggelse m ² BRA	
			Over terreng	Under terreng
Felt B1	2510 m ²	1138 m ²	6320 m ²	1815 m ²
Felt B2	1151 m ²	727 m ²	1580 m ²	795 m ²
Fortau o_F	396 m ²			
Friområde o_G	584 m ²			
Sum planområdet	4641 m²	2065 m²	7900 m²	2610 m²

Arealformål er:

- Bebyggelse og anlegg - Boligbebyggelse
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur - Fortau
- Grønnstruktur - Friområde

Planlagt bebyggelse, boligkvalitet

Det planlegges i hovedsak store boenheter med gjennomsnittsstørrelse på 70-75 m². Bestemmelser om et boligantall på minimum 68 og maksimum 75 sikrer en høy gjennomsnittsstørrelse på boligene. Boliger over to plan i kvartalet lengst vest gir noen store leiligheter på 120-130 m². Boligene skal oppfylle kravene til tilgjengelighet i henhold til teknisk forskrift. De fleste boligene blir gjennomgående, og ingen leiligheter er ensidig belyste fra nord

Trondheim kommune

eller øst, eller kun mot rundkjøring i sør. For boliger mot gate foreslås det høy førsteetasje og en liten forhage på gatesiden. Boliger på bakkeplan vil få privat uteplass på terreng på baksiden. For å gi god bokvalitet foreslås det innvendige trappeoppganger og flere innganger i stedet for svalganger. Det vil også gi mer varierte fasader og aktivitet i Mellomila.

Det skal avsettes et næringslokale på hjørnet som vender mot dagens dagligvarebutikk (Coop). Det vil markere dette gatekrysset som et aktivt møtested ved ankomsten til boligområdet. Det skal etableres åpen gangpassasje gjennom bebyggelsen i B1 fra Mellomila til utearealene og gangsti videre til friområde og gangvei i Iladalen. Den åpne gangpassasjen er illustrert på figur 4 nedenfor.

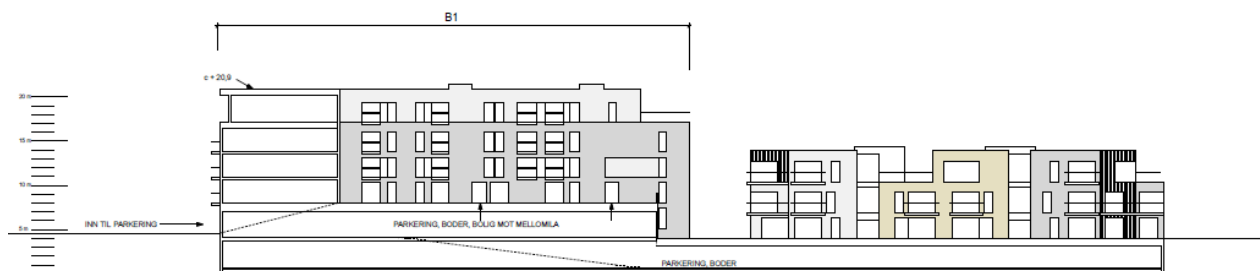


Figur 4: Fotoillustrasjon fra Mellomila mot øst med åpen gangpassasje. Figur 5: Fotoillustrasjon fra rundkjøring

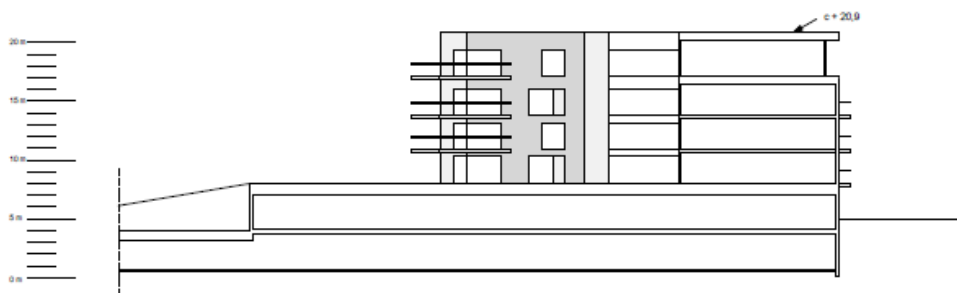
Bebyggelsesstruktur

Forlengelsen av Mellomila er det viktigste strukturerende elementet for den nye bebyggelsen.

Bebyggelsen er organisert delvis som kvartaler og delvis som lameller tverrstilt i forhold til sjølinjen. Tverrgående gaterom gir sammenheng og sikt mot fjorden. Planforslaget legger opp til noe næringsvirksomhet og ønsker å bygge opp under den bymessige karakter i Ilsvika med innslag av næringsvirksomhet på gateplan.



Figur 6: Snitt A-A



Figur 7: Snitt B-B

Trondheim kommune

Arkitektonisk uttrykk og materialbruk

Intensjonen er at den nye bebyggelsen skal ha et dempet og solid uttrykk. Fasadeuttrykket skal være helhetlig innenfor planområdet, men kan ha variasjon i detaljering og materialbruk.

Uteoppholdsarealer

Krav til andel uterom innenfor planområdet oppfyller kravene i KPA for indre sone, jf. tabellen nedenfor. Kvaliteten på utearealene er søkt optimalisert i forhold til naturgitte solforhold og skjerming mot Nordre avlastningsveg som støykilde. Alle boliger får balkong eller privat uteplass mot stille side. De fleste balkongene får gode solforhold. Fellesarealene får også relativt gode solforhold.

Oversikt over uteareal i forhold til KPA:

	Krav i KPA, 30 m ² per 100 m ²	Planforslag
Samlet areal	30 m ² x 5013/100 = 1540 m ²	Balkong/terrasse + felles uteareal = 1000 m ² + 764 m ² = 1764 m ²
Minste andel fellesareal	50 % av samlet areal = 752 m ²	Felles uteareal = 764 m ²



Figur 8: Illustrasjonsplan, datert 2.4.2014

Parkering og trafikkløsning

Det foreslås å etablere parkering for bil og sykkel for nye boliger i kjeller og del av 1. etasje i tråd med kravene i kommuneplanens arealdel. I tillegg foreslås det at næringslivet i området kan etablere 30 bilparkeringsplasser for kunde-parkering. Innkjøring til parkeringsanlegget foreslås ca. 40 meter fra rundkjøring i Ilsvika, som vist med pil på plankartet. Sikt fra avkjørselen er tilfredsstillende og sikt sonen er sikret på plankartet. Trafikkutredning viser at inn- og utkjøring til parkeringskjeller ikke vil føre til kapasitetsproblemer opp mot rundkjøringen.

Oversikt over antall p-plasser for bil og sykkel i forhold til KPA:

	Krav i KPA 2012-2024	Planforslag for maks. 75 leiligheter
Parkering for bil minst	0,5 plass x 75 enheter = 38 plasser	Parkeringskjeller = 84 plasser
Parkering for sykkel minst	2 plasser x 75 enheter = 150 plasser	Parkeringskjeller = 150 plasser

Offentlige fortau og offentlig friområde

Det foreslås et nytt fortau langs sørsiden av Mellomila og på østsiden av adkomstvegen mellom

Trondheim kommune

Ilsvikvegen og Mellomila. Kjørebanebredden opprettholdes som i dag. Gaterommet blir 15,5 meter og gir rom for fortau og forhager på sørsiden. Deler av tomta reguleres som offentlig friområde slik at størrelsen på friområdet opprettholdes likt det arealet som er regulert til friområde i gjeldende reguleringsplan for Iladalen. Arealet skal opparbeides slik at det framstår som en sammenhengende del av friområdet i Iladalen.

Geoteknikk

Stabilitetsberegningene viser at det er nødvendig å hensynta skråningen mot Ilakulverten. For å sikre dette er utbredelsen av parkeringskjelleren endret slik at avstand til kulvert blir større. Nødvendige hensyn skal ivaretas i prosjektering og gjennomføring.

Vann, avløp, fjernvarme og avfallsløsning

Ny bebyggelse vil bli tilknyttet nytt vann- og avløpsanlegg og fjernvarmeanlegget i området. Anleggene har tilstrekkelig kapasitet. I henhold til kravene i kommuneplanens arealdel, vil det bli lagt til rette for mobilt avfallssug og nedgravde containere med dockingstasjon. Plassering av avfallsløsning er vist på vedlagte illustrasjonsplan.

Planlagt gjennomføring

Byggestart er planlagt så snart reguleringsplanen er vedtatt. Infrastrukturtiltak vil også igangsettes så snart reguleringsplanen er vedtatt. Bebyggelsen planlegges ferdigstilt 14-24 måneder etter byggestart.

Virkninger av planforslaget

Bebyggelsens virkning på landskap og de nære omgivelser

Den nye bebyggelsen kompletterer bystrukturen i Ilsvika. Bebyggelsen er konsentrert langs Mellomila med god avstand til terrengskråningen mot Skjæringen slik at det skapes en naturlig overgang fra den tette bystrukturen og det grønne kupert landskapet bak. Bebyggelsen er tilpasset omkringliggende bygninger i typologi, høyder og volum. Bygningen følger byggelinjen som er etablert lengre vest langs Mellomila slik at gaterommet blir mer tydelig som en hovedåre gjennom hele området.

Bebyggelsenes virkning på kulturminner og kulturmiljø

Forslagsstiller viser til at Ilsvikøra er et boligområde som i lang tid har vært omringet av tung industri- og havnevirksomhet, og at området ikke tidligere vært en del av en større sammenhengende bymessig struktur. Når områdene omkring nå bygges ut er det viktig at Ilsvikøra beholder særpreget som en avgrenset og egenartet «landsby». Ny bebyggelse bør derfor ikke kopiere bygningstypologien eller uttrykket i de gamle trehusene. Likevel er det viktig at ny bebyggelse tar hensyn til det verneverdige bygningsmiljøet i høyde og volum, og at ny bebyggelse får tilstrekkelig avstand til de gamle trehusene. Det har vært vurdert mange ulike løsninger for struktur på den nye bebyggelsen. Det endelige planforslaget viser en løsning hvor ny bebyggelse vil framstå som en helhet i seg selv, men som samtidig er oppdelt og tilpasset i høyde for ikke å skape for stor kontrast til den lave trehusbebyggelsen. Gatenettet i den gamle bystrukturen er brukt som utgangspunkt for underdeling av ny bebyggelse slik at det skapes naturlige sammenhenger. Den nye bebyggelsen foreslås plassert i god avstand til Mellomila og det gir mulighet for forhager som myker opp overgangen mellom det nye og det gamle.



Figur 9: Forslag til ny bebyggelse i Mellomila, sett fra øst.

Sol- og skyggevirkninger av planlagt bebyggelse

Det er utfordrende solforhold i Ila da topografi og orientering gir dårlige solforhold vinterstid og tidlig vår/sen høst. Dette gjelder også for Mellomila 57. Sol-/skyggeillustrasjonene nedenfor viser at utearealene hovedsakelig blir liggende i skygge ved måletidspunktene høst- og vårjevndøgn, men med akseptable solforhold på dagtid midtsommers. Det offentlige friområdet mellom planområdet og turstien i sør har gode solforhold. Midtsommers vil ikke ny bebyggelse kaste skygge på nabobebyggelsen. Ved vårjevndøgn/høstjevndøgn vil den nye bebyggelsen kaste skygge på deler av Illsvikøra, deler av Illsvika B3 og Illsvika Garden. Eksisterende bebyggelse på Skjæringen vil i perioder også kaste skygge på ny bebyggelse og tilhørende uteareal.



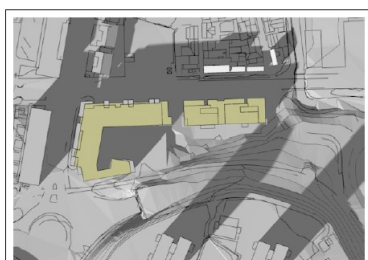
24/6 kl. 18.00



24/6 kl. 15.00



24/6 kl. 12.00



21/3 kl. 15.00



21/3 kl. 12.00



21/3 kl. 09.00

Figur 10: Sol- og skyggevirkninger med ny bebyggelse.

Virkninger utsyn fra Ildalen og for utsikt for naboer

Det ligger vedlagt en fotoillustrasjon som viser virkninger av den nye bebyggelsen sett fra Ildalen. Boligene i blokkene i Skjæringen har utsikt mot fjorden. AS Skjæringen har bedt spesielt om å få utredet virkninger for utsikt fra Skjæringen. Forslagsstiller har utarbeidet fotoillustrasjoner som

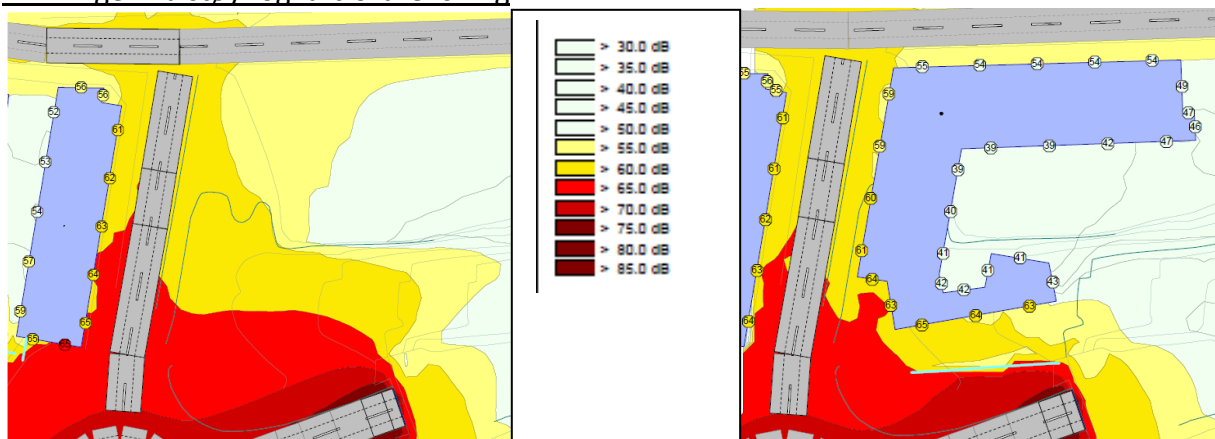
Trondheim kommune

viser virkninger for utsikt sett fra bakkeplan, 2. etasje og 8. etasje i blokka lengst vest i Skjæringen. Fjordutsikten fra de nederste etasjene i blokka lengst vest blir redusert, men silhuetten av Fosenfjellene blir ikke berørt. Ingen boliger mister utsikt mot Munkholmen som ligger vesentlig lengre øst.

Virkninger for barn og unge

Traséen for akebakken fra skråningen opp mot Skjæringen må endres i forhold til den som brukes i dag, men det finnes mange muligheter for aking i skråningen, en mulig trasé er vist med pil på illustrasjonsplanen og ligger utenfor planområdet. Dagens akebakke ender på parkeringsplassen og selv om bakken brukes mye, er dette heller ikke en fullgod løsning. Bestemmelsene sikrer at friområdet innenfor planområdet også skal kunne nyttes til akebakke.

Virkninger fra støy- og luftforurensning



Figur 11: Støysituasjon uten ny bebyggelse

Figur 12: Støysituasjon med ny bebyggelse og støyskjerm

Deler av planområdet ligger i et område med støynivåer i rød støysone. Ny bebyggelse og etablering av støyskjerm gir uteområder for boliger som er godt skjermet for støy og støv. Alle balkonger i ny bebyggelse er ikke skjermet for veitrafikkstøyen, men alle boliger har tilgang til tilfredsstillende felles uteareal på bakkeplan. Beregnet maksimalt støynivå utenfor fasade overstiger grenseverdien på de mest utsatte fasadene i Mellomila 57. Støyfølsomme rom, spesielt soverom, skal plasseres mot stille side for å redusere støybelastningen. Det er også nødvendig med spesielle krav til lydisolasjon i fasader og vinduer for å få tilfredsstillende innendørs støynivå. Beregninger viser ingen merkbar økning i lydnivå for nabobygget Mellomila 63 som følge av refleksjoner fra det planlagte bygget. Det er krav om etablering av støyskjerm ved tunnelåpning til Iladalen. Beregninger viser at et slikt skjermingstiltak senker støynivået på bakkenivå mellom skjerm og bygningskropp med opptil 5 dB. Støyskjermen vil ha begrenset effekt på fasadenivåene, spesielt oppover i etasjene. Skjermen fører til at ingen punkter på fasade er i rød støysone.

Støynivået fra tunnelåpningene er inkludert i beregningene. Tunnelstøy gir også plager fra lavfrekvent støy. Et støyelement som ikke inngår i beregningen er at området er utsatt for en relativt høy andel motorsykeltrafikk som gir høye maksimalverdier for støy.

Utredning av luftkvaliteten viser at utbyggingen vil medvirke til å redusere luftforurensningen i uteområdene for boliger. Det gjelder spesielt for svevestøv hvor bygningsfasaden vil fungere som en deponiflate. Det er også et krav at luftinntak plasseres slik at de vender lengst mulig vekk fra Rv 706. Det vises for øvrig til at konsentrasjonen av svevestøv har vært synkende i Trondheim de siste årene.

Trondheim kommune

Virkninger for folkehelse

Det er kort og trygg skoleveg til Ila skole, og svært god tilgjengelighet til attraktive lekeplasser og friområder. Iladalen ligger inntil planområdet. Boligområdet har gangavstand til Midtbyen, og kort gangavstand til Ilsvika, Iladalen, Ila og Møllebakken barnehager. Det er dermed enkelt å gå og sykle til/fra jobb, skole, barnehage og fritidsaktiviteter med den betydningen dette har både for folkehelsen og for miljøet. Store rekreasjonsområder er lett tilgjengelig med turvegforbindelse til Bymarka.

Virkninger i anleggsperioden

Anleggsperioden og anleggstrafikken vil påvirke omgivelsene i form av støy og støv, men ikke mer enn det som må påregnes i nærheten av en byggeplass. Plan for anleggsperiode/gjennomføring sikres i reguleringsbestemmelsene. Planen skal angi sikringstiltak som skal søke forhindre ulykker.

Avveining av konsekvenser

Inntil 75 nye boliger med parkering i kjeller i et så sentrumsnært og attraktivt byområde anses som positivt til tross for at deler av området er støyutsatt og at Ilsvikøra ikke vil få samme åpenhet i omgivelsene som i dag.

Økonomiske konsekvenser for kommunen

Reguleringsplanforslaget vil ikke påføre kommunen kostnader. Kostnader i forbindelse med oppgradering av offentlig fortau i Mellomila samt opparbeidelse av offentlig friområde skal dekkes av utbygger.

Innspill til planforslaget

Samrådsmøter med naboer ble avholdt 28.8.2012 og 18.6.2013. Planforslaget er vesentlig endret etter første samrådsmøte. Flere av innspillene inneholder uttalelser som relaterer seg til annen utforming av planforslaget tidligere i planprosessen.

1) Sør-Trøndelag fylkeskommune, brev datert 29.6.2012 og samt ved samråd:

Forutsetter at det tas hensyn til Ilsvikøra når det gjelder den nye bebyggelsens dimensjoner og utforming. Forutsetter at det avsettes tilstrekkelige områder for lek og uteopphold. Det er ikke kjente automatisk fredede kulturminner innen området.

Rådmannens kommentar: Forslag til ny bebyggelse er søkt tilpasset Ilsvikøra i volum og skala. Det er avsatt uteromsareal i henhold til kommuneplanens arealdel. Utearealene er foreslått i sammenheng med friområdet ved Iladalen og gitt en utforming som skal ivareta barns lekeaktivitet og beboernes behov.

2) Fylkesmannen i Sør-Trøndelag, brev datert 27.6.2012:

Forutsetter at det legges opp til en boligtetthet som samsvarer med KPA. Det bør redegjøres for sosial infrastruktur i planbeskrivelsen. Parkeringskjeller er positivt, forutsatt at parkeringsnormene legges til grunn. Påpeker at ved mistanke om forurenset grunn skal det gjøres grunnundersøkelser som grunnlag for videre oppfølging. Det skal dokumenteres gjennom miljøteknisk undersøkelse at grunnen tilfredsstillende oppfyller kravene i ny veileder, TA 2553/2009. Videre må det gjennomføres støyberegninger for planlagt boligbebyggelse. Nødvendig støyreducerende tiltak skal tas med i plankart og bestemmelser. Støyberegninger og støysonekart skal følge planen når den legges ut til offentlig ettersyn. Ingen merknad vedrørende barn og unge, eller vedrørende samfunnsikkerhet.

Trondheim kommune

Rådmannens kommentar: Planforslaget er i samsvar med kommuneplanens arealdel med hensyn til tetthet og parkering. Det er gjort rede for sosial infrastruktur. Krav om miljøteknisk undersøkelse er sikret i bestemmelsene. Det foreligger støyrapport med støysonkart. Støyreducerende tiltak er sikret i bestemmelsene.

3) NVE, brev datert 14.6.2012, samt ved samråd:

Planområdet ligger i nærheten av registrert kvikkleiresone, og det kan ikke utelukkes at det er kvikkleire utenfor de avmerkede kvikkleiresonene. Geotekniker må vurdere sikkerhet mot utglidninger, og ved offentlig ettersyn bør geotekniske vurderinger, samt vassdragstekniske vurderinger av den planlagte bebyggelsen i forhold til eventuell flomfare fra Ilabekken legges ved.

Rådmannens kommentar: Geoteknisk og vassdragsteknisk vurdering er lagt ved saken. I bestemmelsene er det krav om geotekniske undersøkelser.

4) Statens vegvesen, innspill ved samråd 11.9.2012:

Støyrapport har ikke tatt inn forhold rundt tunnelstøy, noe som må være med i støyrapporten. Det savnes et kart som viser støysonene ved fasadepunktene for ulike høyder. Det kan være aktuelt å montere støyabsorberende plater i tunnelene. Det vises til retningslinje for behandling av lokal luftkvalitet i arealplanlegging T-1520 og KPA. Påpeker at det ikke tillates bebyggelse som er følsom for luftforurensning innenfor 50 meter fra vegtunnelåpninger med ÅDT > 8000. Trafikktall fra Norsk vegdatabank (fremskrevet 10 år) viser ÅDT på 11 900 (NAV i retning Marienborg) og 9900 (NAV i retning Ila). Lokal luftkvalitet må vurderes i planarbeidet for å kunne dokumentere at luftkvaliteten er tilstrekkelig god og at bebyggelsen ikke blir liggende i rød sone. Det må tas høyde for støv fra tunnelmunninger og utlufting.

Rådmannens kommentar: Støyrapport er oppdatert på de forhold vegvesenet viser til. Løsningen med støyskjerming er drøftet med Statens vegvesen i møte 19.6.2014. Vegvesenet mener absorberer inne i tunnelen kan være et alternativ til støyskjerm, men effekten av dette er vanskelig å beregne og dokumentere. Statens vegvesen har foreløpig gitt positive signaler til oppføring av støyskjerm. Dersom Statens vegvesen kommer til en konklusjon om at de ønsker å etablere absorberer i tunnelen før denne utbyggingen gjennomføres, kan dette eventuelt erstatte støyskjermen. Gjennomføring av et slikt tiltak kan i så fall reguleres i en utbyggingsavtale med et eventuelt økonomisk bidrag tilsvarende omfanget av støyskjermen.

5) LO i Trondheim, brev av 22.6.2012: Ingen merknader.

6) Ivar Christian Ulvan og Lindis Pauline Valsø, IISVIKØRA 18, innspill ved samråd 14.9.2012: De etterspør bedre sol/skygge-illustrasjon. Mener at prosjektet ikke er tilpasset IISVIKØRA med hensyn til høyde, volum og utnyttelsesgrad. Mener at prosjektet vil være en katastrofe for sol-, lys- og innsynsforholdene og vil gå utover bo- og livskvalitet. Påpeker at det er for lite parkeringsplasser i området og at nedbygging av parkeringsplass vil forverre situasjonen. Ønsker mer informasjon om støy- og forurensningsmålinger. De er bekymret for økt støy fra ungdom på veg til og fra byen. Prosjektet vil ta akebakken til barna. Bakken er et viktig samlingspunkt for barn fra hele Ila i vinterhalvåret, bakken er i daglig bruk av barnehager og skole. Befolkningen i området er overrepresentert av ungdom/studenter og eldre, lite barnefamilier.

Rådmannens kommentar: Det er utarbeidet sol-/skyggeillustrasjoner som viser påvirkning på omgivelsene. Prosjektet er søkt tilpasset IISVIKØRA i volum og skala. Planforslaget dekker mer enn minstekravet til parkering. Utredninger om støy og luftkvalitet foreligger. Det er lagt til rette for

Trondheim kommune

aking inntil planområdet. Det er foreslått mange familieboliger i planforslaget. Planen dekker krav til uteromsareal innenfor planavgrensningen.

7) Ilsvikøra velforening, innspill ved oppstart, samråd og avisinnlegg:

Det settes spørsmålsteget ved hvorfor det ikke er krav om KU. De ønsker å bevare Ilsvikøra som bevaringsområde og som en viktig del av trebyen Trondheim, og henviser til reguleringsplanen fra 1978 med føringer for hva som kan bygges innenfor området. De mener den foreslåtte bebyggelsen er for høy og massiv og at utnyttelsesgraden må reduseres og at den må gis en arkitektur som harmonerer med Ilsvikøra. Velforeningen foreslår at det i stedet etableres familievennlige småhus i to etasjer med små gårdsrom, egne portrom og takterrasser i tråd med omgivelsene og at avstanden mellom Ilsvikøra og ny bebyggelse økes. Det vises til veileder for byform som viser til at bebyggelse bør underordnes viktige landskapstrekk og tilpasse seg eksisterende bebyggelse. Det er demografisk skjevfordeling i Ilsvika; barn over 9 år er nesten ikke representert og området domineres i svært stor grad av studenter og yngre voksne. Det er derfor stort behov for større boenheter/familieboliger.

Rådmannens kommentar: Det er ikke krav om planprogram og konsekvensutredning for tiltak som er i samsvar med overordnede planer og som er under et visst omfang. Det vises til kommentarer ovenfor angående hensyn til Ilsvikøra, behov for familieboliger, parkering, trafikk, akebakke og uterom. Hensikten med nye planer er blant annet å se på muligheter for å utnytte eiendommer i tråd med dagens mål for byutviklingen. Det er ikke ønskelig å skape en kopi av Ilsvikøra, men det skal tas hensyn til dette bygningsmiljøet. Innkjøring til parkeringskjeller er flyttet slik at trafikk til og fra de nye boligene ikke berører Ilsvika. Trafikk i Mellomila forbi Ilsvikøra vil bli redusert i forhold til dagens situasjon.

8) Astrid Falch Gilberg og Håvard Lein Braa, Ilsvikøra 20, innspill under og etter samråd:

De mener at prosjektet har for høy byggehøyde og at de nye blokkene bør reduseres og bebyggelsen flyttes lengre fra Ilsvikøra for at foretettingen ikke skal gå på bekostning av byens særpreget og kulturminner. Prosjektet er for dominerende i forhold til den verneverdige bebyggelsen i Ilsvikøra og at utbyggingen vil ruinere det historisk verneverdige området. Det er viktig med lys og luft mot Ilsvikøra og nye bebyggelse bør utformes slik at den ikke forringer viktige offentlige grøntområder i Iladalen ved å sperre disse inne og hindre utsikt til sjøen og kulturområder. Den nye bebyggelsen vil skape en visuell barriere som blokkerer viktige siktlinjer.

Rådmannens kommentar: Det vises til kommentarer ovenfor.

9) Sameiet Ilsvika B3, Mellomila 60, innspill ved samråd

De finner det positivt at Mellomila omreguleres fra næring til boligformål. De synes antall boenheter er for høyt og generer mye trafikk. Utbyggingen er for høy og massiv og er dårlig tilpasset Ilsvikøra. Nedkjøring til parkeringskjeller er rett utenfor hageområde til Mellomila 60 og vil gi ulemper i form av økt trafikkstøy og ferdsel (*refererer til tidligere planforslag*). Sameiet mener det bør bygges småhusbebyggelse på tomten som kan tiltrekke seg barnefamilier i Ilsvika, og har sendt inn en illustrasjon som viser sammenhengende bygningskropp med 2-5 etasjer lengst sør på tomten. Det oppfordres til å avholde et åpent møte ettermiddag/kveld i bydelen.

Rådmannens kommentar: Det vises til kommentarer ovenfor.

10) Sameiet Ilsvika Garden, innspill ved samråd

Ilsvika Garden mener planforslaget gir ulemper for dem i tilknytning til innsyn, utsyn, bomiljø, trafikk, forurensning og verneverdig bebyggelse. Det er viktig at det ikke gjøres inngrep i parken i

Trondheim kommune

Iladalen. Trafikkstøy er et problem for bydelen og viser til at den nye bebyggelsen vil innebære økt forurensning i form av støy og støv. Ilsvika Garden mener at planområdet egner seg best til boliger på 2-3 etasjer på grunn av hensynet til Ilsvikøra.

Rådmannens kommentar: Det vises til kommentarer ovenfor.

11) AS Skjæringen, Bynesveien 4b, innspill under og etter samråd

Det må tas hensyn til kommunens reguleringsplaner med hensyn til høyde og friarealer. Blokk på 8 etasjer (*refererer til tidligere planforslag*) vil forringe utsikten til beboerne i blokkene i Skjæringen i de 6 nederste etasjene. Det er viktig å bevare eksisterende friarealer, ta hensyn til nærmiljøet og Ilsvikøra og det forutsetter at kommunens veileder for byform blir fulgt. I forbindelse med støyskjermingen må det utredes om tiltaket gir økt støy for beboerne i Skjæringen. De støtter Ilsvikøra velforenings synspunkter særlig i forhold til demografiske forhold og at det bør bygges småhusbebyggelse og foreslår 3-4 etasjer med skråtak. AS Skjæringen mener at det er problemer med fremmedparkering og ber kommunen vurdere behov for soneparkering.

Rådmannens kommentar: Konsekvenser for utsikt for beboerne i blokkene i Skjæringen er utredet og viser at planforslaget vil forringe utsikten noe, særlig for de nederste etasjene. Støyutredning viser at støvforholdene etter utbygging ikke blir økt for beboerne i Skjæringen. Det åpnes opp for å etablere flere parkeringsplasser enn minimumskravet i kommuneplanens arealdel, men behov for soneparkering er ikke vurdert.

12) Trondos SA, brev datert 4.7.2012

De ønsker å holdes løpende orientert om planarbeidet for å kunne ivareta eksisterende avtale om kundeparkering for sin dagligvarebutikk som ligger vest for planområdet.

Rådmannens kommentar: Trondos holdes orientert direkte av utbygger.

13) Beboere i Mellomila 63, mail datert 24.4.2014

De mener at det er behov for en god utredning av mulige støykonsekvenser og hvilke tiltak som kan settes inn før bygging kan starte. De mener at støynivået i dag er over det som tillates i T-1442 og at støynivået vil forverres ved en utbygging som planlaget med forventet trafikkøkning i de neste 10 årene. De er klar over at kommunen har en fortettingspolitikk, men påpeker at dette ikke må gi uholdbare konsekvenser for det eksisterende bomiljøet.

Rådmannens kommentar: Støyproblemene ved tunnelåpning er kjent. Støy har vært en sentral problemstilling i planarbeidet. Støyutredning viser ingen merkbar økning i lydnivå på nabobygg som følge av refleksjoner fra det planlagte bygget. Konklusjonen fra støyutredningen skal vurderes nærmere av støymyndigheten ved offentlig ettersyn.

14) Ungdommens bystyre 8.5.2013

Saken ble tatt opp i Ungdommens bystyre 8.5.2013 og de kom med følgende innspill: Ilsvikøra må ivaretas, viktig med fokus på friluftsområdene, det bør være mulig å benytte friområdet til lek og aking og de mener at det må bygges store nok leiligheter som passer til barnefamilier.

Rådmannens kommentar: Det er muligheter for lek og aking i skråningene i Iladalen også etter utbygging i planområdet. I planen foreslås det en blandet leilighetssammensetning med relativt mange leiligheter som passer til barnefamilier.

Trondheim kommune

Rådmannens vurdering

I reguleringsplanen er det foreslått to leilighetsbygg med parkeringskjeller og etablering av noe forretningsvirksomhet. Det er stort engasjement knyttet til den foreslåtte utbyggingens form og omfang. Planforslaget har vært omarbeidet flere ganger underveis i prosessen for å finne en løsning som tar bedre hensyn til omgivelsene uten å kopiere formspråket i Ilsvikøra. Rådmannen mener planforslaget som er fremmet tar tilstrekkelig hensyn til omkringliggende bebyggelse når det gjelder høyde, volum og utforming. Bebyggelsen kompletterer bystrukturen i Ilsvika på en god måte.

Utbyggingen vil påvirke utsyn-, lys- og solforhold til nabobebyggelsen. Ilsvikøra vil ikke få samme åpenhet i omgivelsene som i dag og kontakten mellom friområdet i Iladalen og fjorden vil bli mindre synlig. Planområdet har imidlertid vært avsatt til utbyggingsformål i lengre tid, og rådmannen mener at virkningene av planforslaget er akseptable. Rådmannen ber om at materialet bør suppleres med en fotoillustrasjon fra et ståsted i parken som viser endringen i den visuelle kontakten med fjorden og den nye bebyggelsens virkninger for utsyn, før sluttbehandling.

Planområdet er lokalisert i en bydel hvor det er lett å gå, sykle og benytte kollektivtransport, og det er gode rekreasjonsarealer i form av parker og friområder, sjøfront og nærhet til marka. Dette gjør området godt egnet til boligformål. Samtidig er området støyuutsatt. Rådmannen har vurdert at området kan defineres inn under unntaket i kommuneplanens arealdel § 21.3, og at det kan åpnes for etablering av boliger her under forutsetning av at nødvendige tiltak mot støy- og luftforurensning blir utført. Planforslaget er justert med tanke på å finne gode løsninger som svarer på støy- og forurensningsutfordringene, og det er lagt vekt på god boligkvalitet og gode felles uterom for boligene.

Rådmannen mener det er positivt med etablering av inntil 75 nye boliger med parkering i kjeller i et så sentrumsnært og attraktivt byområde som Ilsvika.

Konklusjon

Rådmannen finner at planforslaget er tilstrekkelig grunnlagt og dokumentert, er utført i samsvar med gjeldende lov- og forskriftsverk, sentrale planer og retningslinjer og kommunens overordnede planer og mål for byutviklingen. Planarbeidet er lovlig annonsert og berørte parter anses for å være varslet på forskriftsmessig måte. Alle berørte parter har fått mulighet til å delta i samrådsprosessen. Planforslaget er utført i samsvar med avtaler gjort i oppstartsmøte 15.11.2011. Planen har en god planfaglig kvalitet. Planforslaget kan legges ut til offentlig ettersyn og sendes på høring.

Rådmannen i Trondheim, 19.8.2014

Einar Aassved Hansen
kommunaldirektør

Hilde Bøkestad
byplansjef

Susanne Saue
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Trondheim kommune

Vedlegg

- Vedlegg 1: Reguleringskart, sist datert 27.8.2013
- Vedlegg 2: Reguleringsbestemmelser, sist datert 8.8.2014
- Vedlegg 3: Illustrasjonsplan, datert 2.4.2014
- Vedlegg 4: Sol- og skyggeforhold
- Vedlegg 5: Sol- og skyggeforhold på uteareal for boliger innenfor planområdet
- Vedlegg 6: Fotoillustrasjon, Mellomila mot vest
- Vedlegg 7: Fotoillustrasjon, fra rundkjøring
- Vedlegg 8: Fotoillustrasjon, Mellomila mot øst
- Vedlegg 9: Fotoillustrasjon, fra Skjæringen bakkenivå
- Vedlegg 10: Fotoillustrasjon, fra Skjæringen 2. etasje
- Vedlegg 11: Fotoillustrasjon, fra Skjæringen 8. etasje
- Vedlegg 12: Fotoillustrasjon, fra Iladalen
- Vedlegg 13: Oppriss nord, datert 17.3.2014
- Vedlegg 14: Oppriss sør, datert 17.3.2014
- Vedlegg 15: Oppriss vest, datert 17.3.2014
- Vedlegg 16: Oppriss øst, datert 17.3.2014
- Vedlegg 17: Plan 1. etasje
- Vedlegg 18: Plan 2. etasje
- Vedlegg 19: Planløsning for støyutsatte leiligheter mot rundkjøring
- Vedlegg 20: Støyrapport, Cowi, sist datert 3.6.2014
- Vedlegg 21: Luftkvalitet, Cowi, sist datert 20.6.2014
- Vedlegg 22: Trafikknotat, Cowi, datert 13.9.2013
- Vedlegg 23: Geotekniske vurderinger, Multiconsult, datert 19.12.2013