

Saksframlegg

Detaljregulering av Mellomila 79 og 81 og Ilsvikveien 22, r20150044, sluttbehandling

Arkivsaksnr.: 15/40135

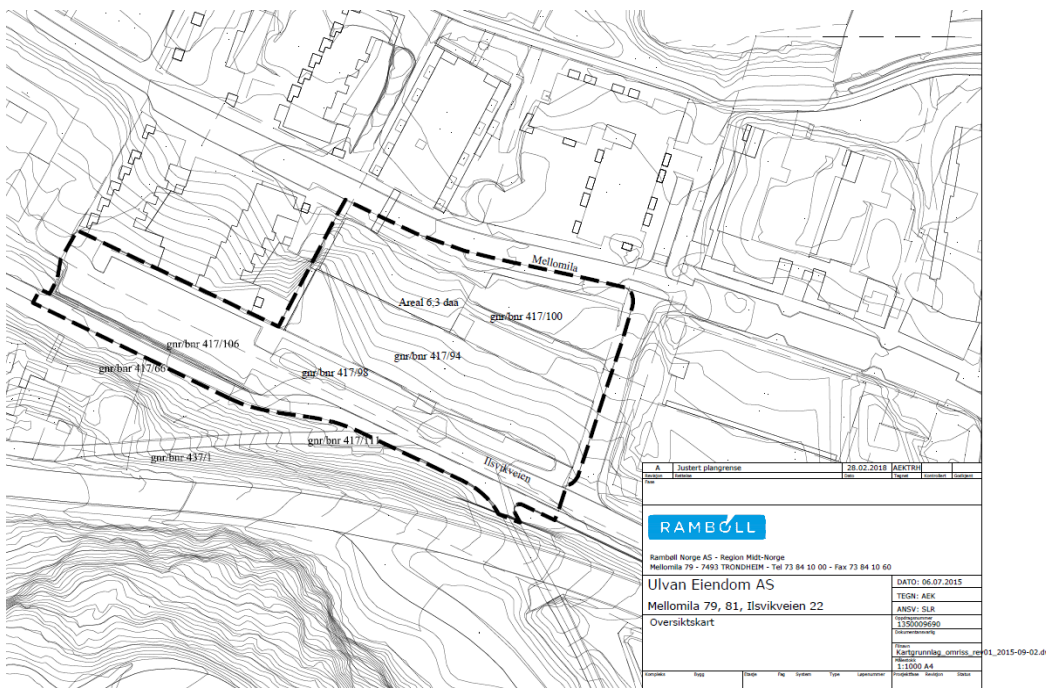
Forslag til innstilling:

Bystyret vedtar forslag til detaljregulering av Mellomila 79-81 og Ilsvikveien 22 som vist på kart i målestokk 1:1000, merket Rambøll AS senest datert 5.3.2018 med bestemmelser senest datert 5.3.2018 og beskrevet i planbeskrivelsen, senest datert 5.3.2018.

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

Saken gjelder

Reguleringsplanforslag utarbeidet av Rambøll Norge AS som plankonsulent, på vegne av forslagstiller Ulvan Eiendom AS. Kommunen mottok komplett planforslag 1.2.2017. Materialet ble supplert for førstegangsbehandling frem til 3.5.2017. Reguleringsplanforslaget er utfyllende beskrevet i den vedlagte planbeskrivelsen.



Kart som viser planområdet

Trondheim kommune

Hensikten med planen er å bygge om et eksisterende bygg til bolig med tilhørende anlegg på en slik måte at bygningens antikvariske verdi ikke forringes. Planforslaget legger til rette for inntil 65 og minimum 55 leiligheter i bebyggelsen som i dag er regulert til kontorformål.

Spesielle utfordringer i planarbeidet har vært hensynet til de antikvariske verdiene, en fasade i gul støysone og dårlige solforhold grunnet terrenget sør for planområdet. Planen legger til rette for syv ensidig nordvendte leiligheter. Ensidig belyste nordvendte leiligheter tillates ikke i henhold til bestemmelser til kommuneplanens arealdel § 28.2, men rådmannen anbefaler at det i dette tilfellet gjøres et unntak på grunn av byggets antikvariske verdi og andre kvaliteter ved boligene som har god takhøyde, store vindusåpninger og utsyn mot Trondheimsfjorden i nord.



Dagens fasade mot sør

Tidligere vedtak og planpremisser

I kommuneplanens arealdel er planområdet avsatt til eksisterende sentrumsformål. I gjeldende reguleringsplaner, r0433 (vedtatt 2003) og r0433c (vedtatt 2009), er området regulert til kontorbebyggelse. Deler av eksisterende bebyggelse har antikvarisk verdi og gjeldene reguleringsplan har bestemmelser som begrenser muligheten for endring av fasader på hovedbygget.

Konklusjoner fra risiko - og sårbarhetsanalyse er innarbeidet i planbeskrivelsen og ivaretatt ved utforming av forslag til reguleringsplan.

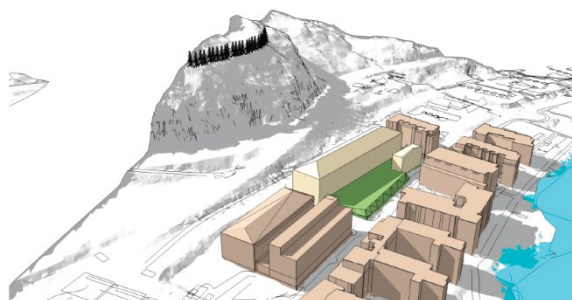
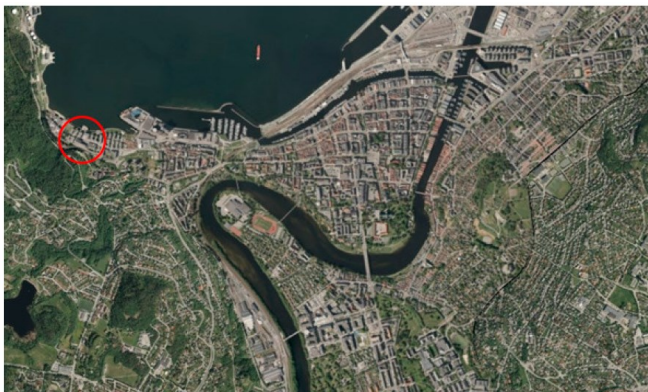
Det innsendte planforslaget ble i delegasjonsvedtak FBR 1354/17 19.5.2017 vedtatt lagt ut til offentlig ettersyn.

Planområdet

Planområdet ligger i den vestlige delen av IISvika, ca 2 km fra Trondheim sentrum. Området ligger ca 100 meter fra Trondheimsfjorden. Planområdet omfatter 5,6 daa. De nærmeste omgivelsene har bymessig karakter mot vest, nord og øst. Mot sør/sørvest ligger Bymarka i form av en skogkledd ås og nedre del av Byåsen, med Bynesveien noe høyere enn planområdet.

Topografisk ligger IISvika nord for og nedenfor Byåsen. Byåsen stenger dermed for sol fra sør og sørvest, noe som gir dårlige solforhold i denne bydelen. Dette gjelder spesielt på vinter, vår og høst. På sommeren står sola så høyt på himmelen at det er enklere å ivareta krav om solrike uteområder.

Trondheim kommune



Illustrasjon over til venstre: planområdet markert på flyfoto, illustrasjon over til høyre: terrengmodell

Beskrivelse av planen

Det planlegges ikke ny bebyggelse innenfor planområdet, foruten parkeringskjeller under fremtidig felles areal for utendørs opphold og en mindre utvidelse av et inngangsparti. Deler av eksisterende, nyere bebyggelse er planlagt revet. I eksisterende bebyggelse planlegges det nye leiligheter.

Det er i plankartet medtatt et lite area med formål kontor/bolig på naboeiendommene 417/66 og 41771, hensikten med det er å regulere bort en liten rest av en tidligere regulert felles adkomst som ikke lenger er aktuell.

Virkninger

Konsekvenser for omgivelsene

Planforslaget innebærer ikke vesentlige virkninger for omgivelsene. Det er ønskelig med flere bynære boliger, og omreguleringen fra kontor til bolig er i tråd med overordnet plan. Ved å endre bruken på denne måten blir det noe færre arbeidsplasser i Illsvika.

Dagens offentlige fortau forbi planområdet er svært smale og utvides til minimum bredde på 2,5 meter.

Konsekvenser for bokvalitet

Planforslaget utfordrer bestemmelsen i kommuneplanens arealdel om ikke å tillate ensidig belyste leiligheter mot nord og øst. Planforslaget åpner for inntil 62 boliger hvorav 7 boliger vil bli ensidig belyst fra nord. Den ene av disse syv har et lite fremspring i den eksisterende fasaden og vil få inn litt lys fra sidene, men den regnes i dette tilfellet som ensidig nordvendt. Byplankontoret mener at dette veies opp av andre forhold slik at den totale bokvaliteten blir akseptabel: Boligene vil få en sentral plassering i byen. Det vil være god tilgang på friområder med kvalitet i nærområdet. De fleste av leilighetene mot nord vil ha utsyn mot fjorden. Eksisterende bebyggelse som tilrettelegges for boligformål har antikvarisk verdi og vil gi boligene en tydelig stedsidentitet.

Sørfasaden er støytsatt 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 leilighetene i tredje etasje går over to plan og er gjennomgående i fjerde etasje. Ved førstegangsbehandling ble det lagt til grunn etablering av ny støyskjerm med 1,7 meters høyde. Til sluttbehandling er det avdekket at en 2,4 meter høy skjerm vil sikre alle ensidige leilighetene mot sør i andre etasje en stille side. Det er vurdert at økt høyde ikke får vesentlig andre virkninger enn støyskjermen som var beskrevet til første gangs behandling, og endringen er ikke sendt på ny høring.

Trondheim kommune

Konsekvenser for antikvarisk verdi

Bebyggelsen har et sterkt antikvarisk vern i gjeldene reguleringsplan. Vernet videreføres i ny plan, men det åpnes opp for noen endringer av fasadene. Planforslaget åpner for at det på sørfasaden kan etableres inntil 12 nye inngangsdører til boenheter i første etasje og at det kan etableres inntil 12 franske balkonger med døråpninger i fasadelivet over disse dørene. På nordfasaden tillates inntil 10 utenpåhengte balkonger. Det tillates inntil 195 m² åpninger i takflaten for takterrasser og takvindu. Til sluttbehandling er bestemmelsene som gjelder hensynet til de antikvariske verdiene utdypet. Hensynet til den antikvariske verdien er også sikret i plankartet med en hensynssone for Bevaring kulturmiljø (570).



Illustrasjon av ny fasade mot sør, her vises nye døråpninger, franske balkonger og takterrasser og takvinduer som tillates etablert.

Konsekvenser for klima og det ytre miljøet

Planforslaget anses å ha hovedsaklig positive konsekvenser for klima og det ytre miljøet. Gjenbruk av eksisterende bebyggelse til nye sentrumsnære boliger anses å redusere det totale behovet for transport i Trondheim. Bebyggelsen tilrettelegges med god sykkelparkering. Illsvika ligger på samme høyde som Midtbyen, noe som gir gode forhold for gående og syklende. Det er god kollektivdekning i området, gangavstand til superbuststrasé og til lokalt handels- og servicetilbud. Det stilles krav til håndtering av masser ved riving av eksisterende bebyggelse, samt til tiltak i bygge- og anleggsfasen generelt. Etablering av boliger innenfor planområdet vil bygge opp under målet om nullvekst i personbiltrafikk.

Vurdering

Planforslagets utforming og kvalitet

Rådmannen mener planforslaget har en god utforming sett i lys av de begrensninger som ligger i eksisterende bebyggelse og stedets topografi. Avvik fra bestemmelse i KPA om ensidige leiligheter mot nord kompenseres med flere tiltak.

Planforslaget åpner opp for at det kan gjøres noen endringer på fasadene på hovedbygget, til tross for den antikvariske verdien.

Det er ikke solrike uteareal 21. mars klokken 15 som er ett av nøkkeltidspunktene som vurderes som viktige for bokvalitet. På dette tidspunktet har kun 160 m² av utearealet sol, og deler av dette arealet har ikke universell tilgjengelighet. På det andre viktige nøkkeltidspunktet, 23.juni kl 18 er det derimot sol på store deler av utearealet. Solforholdene er problematisk for bokvaliteten, men vanskelig å løse innenfor planområdet på grunn av eksisterende forhold. Det er kort vei til attraktive, sjønære friområder i Illsvika, noe som kan kompensere for dette avviket.

Det er per i dag tilstrekkelig skolekapasitet for nye boliger innenfor planområdet.

Avveining av konsekvenser

Planforslaget vurderes å ha overveiende positive konsekvenser for nærområdet. Det vil ikke medføre konsekvenser for sol- og skyggeforhold for tilliggende bebyggelse. Fjerning av privat

Trondheim kommune

bakkeparkering, opparbeidelse av uteareal og trafikkareal langs Ilsvikveien, samt etablering av ny parkeringskjeller/sokkel med felles uteoppholdsareal på tak anses som de mest positive virkningene for nærområdet. Ombygging til bolig vil også gi økt grad av aktivitet i nærområdet, spesielt på ettermiddager og i helger.

Økonomiske konsekvenser for kommunen

Planforslaget medfører ikke kjente økonomiske konsekvenser for kommunen.

Medvirkningsprosess

Planoppstart ble varslet i september 2015 med annonse i Adressa og brev til naboer og offentlige parter. Planforslaget lå til offentlig ettersyn i perioden 19.5.-1.7.2017. Det kom inn 5 merknader.

Boliger i gul støysone er et sentralt punkt i de innkomne merknadene. Både Fylkesmannen i Sør-Trøndelag og Statens vegvesen mener at stille side og god boligkvalitet best oppnås med gjennomgående leiligheter. Fylkesmannen kom med et vilkår for egengodkjenning knyttet til hvordan leilighetene skulle sikres en stille side. Dette vilkåret er trukket ettersom bedre støyskjerming og løsning med gjennomgående leiligheter i 3. og 4. etasje er lagt inn i planen. Fylkesmannen har bekreftet dette i e-post datert 1.3.2018.

Statens vegvesen ga råd om utforming av renovasjonsløsning, innkjøring i parkeringskjeller og plankart. Disse er svart ut i løpet av sluttbehandlingen. Statens vegvesen har ikke kommentarer til planen slik den foreligger nå.

Etter anbefaling fra Fylkesmannen er det tatt inn en hensynssone for ras i plankartet.

Konklusjon

Rådmannen anbefaler at planforslaget vedtas.

Rådmannen i Trondheim, 13.3.2018

Einar Aassved Hansen
kommunaldirektør

Ragna Fagerli
byplansjef

Sigrid T-S Gilleberg
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Vedlegg

- Vedlegg 1: Planbeskrivelse
- Vedlegg 2: Reguleringskart – på grunnen
- Vedlegg 3: Reguleringskart – under grunnen
- Vedlegg 3: Reguleringsbestemmelser
- Vedlegg 4: Illustrasjonshefte, revidert etter førstegangsbehandling
- Vedlegg 5: Støyberegninger, revidert etter førstegangsbehandling

Kun beslutningsrelevante dokument legges ved