

Mellomila 79 og 81

1 Sammendrag av merknader med kommentarer

1.1 Statens vegvesen (SVV)

Området vil ha adkomst fra både riksveg 706 og fylkesveg 715. Det er stor trafikk på vegene, de trafikale forhold må derfor ivaretas spesielt godt uten å legge begrensninger på framkommeligheten. SVV har oppmerksomhet knyttet til trafiksikkerhet – særlig mye trafikanter. Det må i tillegg tas hensyn til støy- og støvproblematikken og samvirkningen fra disse pga. nærhet til rundkjøringen ved utløpet av Marienborgtunnelen og Ilsviktunnelen.

Plankonsulentens svar:

Det er ikke registrert ulykker med personskade på lokalvegene de siste 10 år. Det er lave fartsgrenser, og stort sett sammenhengende fortau. Endringen av planforslaget er vurdert til å medføre 10 ekstra bilturer fram og tilbake i løpet av døgnet. Hvilket ikke innebærer en betydelig endring mtp. framkommelighet på overordnet vegsystem. Det er vurdert at støy og støv kan ivaretas i byggefasen og i permanent situasjon.

Trafikknotat følger som vedlegg 13 a og b. Støyutredning fra forrige regulering er oppdatert, se vedlegg 8. Støv er vurdert i ROS, vedlegg 6.

1.2 Fylkesmannen i Trøndelag (FM)

Landbruk

FM er opptatt av at det tas inn bestemmelser som sikrer minimum antall boenheter i samsvar med krav i KPA, men ikke at dette kravet settes så høyt at det utfordrer bokvalitet. Videre legger FM til grunn at bestemmelsene sikrer at parkering skal skje i kjeller.

Klima og miljø

Støy og luftforurensning

Planarbeidet må inneholde en støyvurdering med framskriving av trafikk og, om nødvendig, støydempende tiltak som viser at det oppnås tilfredsstillende støynivå iht. T-1442/2016 tabell 3. Ang. foreliggende støyutredning fra 2018 må det foreligge en faglig vurdering fra kompetent foretak av om støyrapporten må oppdateres eller er tilstrekkelig for prosjektet. Kommunedirektøren påpeker behovet for å vurdere støyskjerming på nytt, bestemmelsene skal være tydelige. Lokal luftkvalitet må svares ut i samsvar med retningslinje T-1520.

Bygge og anleggsfasen

FM ber om at grenseverdier og avbøtende tiltak som beskrevet i kapittel 6 i T-1520 og kapittel 4 i T1442/2016 legges til grunn ved utarbeiding av reguleringsplanen.

Klima og klimatilpasning

Det må vurderes løsninger for mer effektiv energibruk og miljøvennlig energiomlegging. Planen må ivareta klimatilpasning, herunder overvannsløsninger. Det er viktig at det legges opp til gode gangforbindelser i/forbi området og ut av området, samt vurderes og vises forbedring for syklistene. Parkering må legges under bakken. FM ønsker krav om maks parkering og min. el-andel. Det må settes av areal til sykkel innendørs og på bakkeplan, samt areal for vask og reparasjon. Samt være krav til antall, krav om plass til sykkelvogn og transportsykler. Bestemmelsene må angi minimum utnyttelse av planområdet, utnyttelse skal ikke gå på bekostning av bokvalitet.

Friluftsliv og biologisk mangfold

Det er viktig at planarbeidet tilrettelegger for tilgang til Bymarka og Ilsvika.

Barn og unge

FM minner om T-2/08. Tilrettelegging for barn og unge bør tas inn i rekkefølgebestemmelsene.

Helse og omsorg

I områder med stort press på utbygging, må fortetning være balansert mot bokvalitet og hensynet til folkehelse.

Samfunnssikkerhet

Det må gjennomføres en ROS-analyse i tråd med PBL § 4-3.

Plankonsulentens svar:

Planens bestemmelser stiller krav til min-maks antall boenheter, boliger per daa er beregnet til å være ca. 12. I tråd med KPA som krever minimum 10 per daa i slike områder. Parkering løses i kjeller og på bakken, med minimum 8 i kjeller.

Støyutredningen er oppdatert (vedlegg 8) og det er gjort en vurdering av støv i forbindelse med ROS.

Planens bestemmelser stiller krav til plan for beskyttelse av omgivelsene i bygge og anleggsfasen.

Det er utarbeidet egen VA-plan, se vedlegg 7. a-d. Gangforbindelser videreføres i planforslaget. Parkering løses i parkeringshus og på bakken. Antall parkeringsplasser på bakken reduseres sammenlignet med dagens situasjon. Planens stiller krav til sykkelparkering i tråd med KPA, samt krav om at 5 % skal være tilpasset lastesykler. Det stilles også krav om vaskeplass og sykkelverksted.

1.3 Trøndelag fylkeskommune (TFK)

Bokvalitet, barn og unges interesser

TFK forutsetter at både størrelse, tilgjengelighet og kvalitetskrav iht. TKs veileder for uterom overholdes i planforslaget.

Nyere tids kulturminner

Av forvaltningsmessige årsaker vurderer TFK det som hensiktsmessig å innlemme arealet tilhørende Mellomila 79 i nytt planområde. Tiltak i og på bygget må sees i sammenheng med omgivelsene til nybygg på tomte, logistikk og byggets uteareal. Sårflaten etter riving av tverrfløyen nevnes spesielt. TFK ber om at bygget innlemmes i planområdet, og at verneinteressene videreføres i ny plan. TFK støtter byantikvarens uttalelser i forbindelse med oppstart av planarbeidet. Høyden ved nybygg skal relateres og underordne seg gesimlinjen ved Mellomila 79.

Eldre tids kulturminner

Minner om det generelle aktsomhetskravet i kulturminneloven §8.

Ytre miljø

Arealet for støyskjerm skal settes opp må ligge innenfor planens avgrensning. Avbøtende tiltak for støy må sikres i planen. Planen må sikre at grenseverdiene i retningslinje T-1520 blir oppfylt.

Forslagsstillers svar:

Uteromsregnskapet medregner en del av felles uterom i Illsvika for å oppnå 30 m² uterom per bolig. Det følger et eget notat med beskrivelse og begrunnelse av dette, vedlegg 12.

Planforslaget ble utvidet tilsvarende gjeldende regulering, i tillegg ble areal for støyskjerm innlemmet i plankartet.

Bestemmelser om tiltak på vernet bebyggelse er tilpasset nytt planforslag, nye grep er diskutert med Byantikvaren. Høyde på nytt bygg er tatt ned med en etasje, sammenlignet med varsel om oppstart. Nybygg underordner seg nå eksisterende bygg på tomte.

Bestemmelser knyttet til støy og støyskjerm videreføres i planens bestemmelser.

1.4 Gabriella Fure Briceno (GFB)

GFB minner om kvikkleireforekomst i Illsvika, og ber om at temaet utredes i planarbeidet. GFB ønsker innsyn i tilgjengelige utredninger.

Forslagsstillers svar:

Multiconsult har gjort innledende vurderinger av skredfare for prosjektet (vedlegg 9). Det er tatt grunnboringer på tomte. Når dette er analysert ettersendes det saken. Planens bestemmelser stiller krav til prosjektering ved søknad om tiltak på tomte.

1.5 Bane NOR (BN) 12.2.2021

BN eier deler av planen som ligger innenfor gnr/bnr. 417/66. BN gjør oppmerksom på at det gjenstår grunnnerverv på deler av gang- og sykkelvegen innenfor deres eiendom. BN anbefaler at deler av gnr/bnr. 417/66 hvor eksisterende gang- og sykkelveg følger gamle llalinjens trase innlemmes i planen.

BN har mottatt søknader på salg av tilleggsareal til hager til gnr/bnr. 417/48 og 417/47, og ønsker at disse områdene gis arealformål bolig.

Forslagsstillers svar:

Grunnerverv av offentlig gang- og sykkelveg må avklares med Trondheim kommune. Areal som ønskes fradelt og innlemmet som del av boligtomter må også avklares med kommunen.