

Saksframlegg

ILSVIKVEIEN 18

FORSLAG TIL REGULERINGSPLAN MED BESTEMMELSER

SLUTTBEHANDLING

Arkivsaksnr.: 06/41245

Saksbehandler: Marthe Mollan

::: Sett inn innstillingen under denne linja

Forslag til innstilling:

Bystyret vedtar reguleringsplan for Ilsvikveien 18 som vist på kart i målestokk 1:1000, merket Rambøll, senest datert 26.06.09 med bestemmelser senest datert 26.06.09.

Vedtaket fattes i henhold til plan- og bygningsloven 27-2 nr. 1.

::: Sett inn innstillingen over denne linja

Trondheim kommune

[... Sett inn saksutredningen under denne linja](#)

Sammendrag

Dampsentralen i Ilsvika er eid av Trondheim Energi Eiendom AS. Hensikten med planen er å avklare ny bruk av eiendommen gjennom en reguleringsplanprosess før eiendommen selges eller utvikles i egen regi. Det er ikke lenger behov for å holde bygningen i beredskap som oljedrevet reservekraftverk.

Området omkring Dampsentralen fremstår i dag som lite tiltalende, og en utvikling av eiendommen vil slik sett være positivt. Hovedbygningen foreslås regulert til spesialområde bevaring, samt forretnings- og kontorformål. Mot Mellomila foreslås et nybygg i 5 etasjer som kan benyttes til ulike formål; bolig, forretning, kontor. Mellomila er en byggate med næringsarealer i 1. etasje og rådmannen ser dette som en viktig kvalitet for Ilsvika som boligområde og er tilfreds med at dette videreføres i planforslaget for Ilsvikveien 18. Nybygget mot Mellomila har hovedsakelig lik høyde og volum som boligbebyggelsen på motsatt side av Mellomila og store deler av den øvrige bebyggelsen i Ilsvika. På bakgrunn av at det er ønskelig med bymessig fasade mot Mellomila anbefaler rådmannen at det ikke åpnes opp for at det kan bygges svalganger ut mot Mellomila.

Østre del av eiendommen reguleres til offentlig friområde til tross for tiltakshavers primære ønske om privat bruk, da det er behov for offentlig friområder i Ilsvika som supplement til friområdene langs sjøen. Det foreligger ingen innsigelser. Rådmannen anbefaler at planforslaget for Ilsvikveien 18 vedtas.

Bakgrunn

Varsel om igangsatt regulering av Ilsvikveien 18 ble kunngjort i Adresseavisa 14.04.07. Reguleringsplanen fremmes av Rambøll på vegne av Trondheim Energi Eiendom AS.

Planforslaget er utført i samsvar med kommunens reguleringsveileder.

Planområdet omfattes av eiendom gnr. 417, bnr. 65, som eies av Trondheim Energi Eiendom AS.

Planforslaget er vist på kart i målestokk 1:1000, merket Rambøll, datert 09.01.08, senest endret 26.06.09 og bestemmelser sist endret 26.06.09, saksvedlegg 1 og 2.

Planstatus

Overordnede planer

Overordnet plan er kommunedelplan for Ila, vedtatt 23.11.00. I kommunedelplanen for Ila er planområdet avsatt til offentlig bebyggelse. Arealdelens bestemmelse §§ 7.1 og 7.2 vedrørende parkering og uterom gjelder foran kommunedelplanen.

Gjeldende reguleringsplaner i området

I gjeldende reguleringsplan for Ilsvika, vedtatt 31.10.02, er planområdet regulert til offentlig bebyggelse og spesialområde bevaringsområde for bygninger og anlegg. Det er spesifisert at den offentlige bebyggelsen skal nyttes til kraftverk og transformatorstasjon. Dampsentralen og kjelhallen er merket som eksisterende bebyggelse som skal bevares. Kullskuret som ligger mot Mellomila er ikke verneverdig.

Planområdet, eksisterende forhold

Ilsvikveien 18 ligger sentralt i Ilsvika, 1,5 km vest for Trondheim sentrum. Eiendommen er 4492 m². Byggeområdet ligger ca. 150 meter fra fjorden og med kort avstand til Bymarka.

Dagens bebyggelse og bruk i planområdet

Eksisterende bygning er vist på bilder nedenfor. Bygningen ble oppført i 1914 og fungerte som reservekraftverk og transformatorstasjon i det tidligere industriområde i Ilsvika. Bebyggelsen er ikke i bruk

Trondheim kommune

i dag. Bygningen er oppført i mur og tak er støpt i betong. Maskinhall og kjelhall inneholder store søylefrie haller med stor takhøyde. Kjeller under maskinhallen inneholder installasjoner som ikke er demontert, blant annet reminisenser fra okkupasjonstiden. Anlegget består også av et kullskur, som i senere tid er erstattet med et skall for transformatorer. All industri i Ilsvika bortsett fra kraftverket, er revet i løpet av de siste årene.



Fig. 1: Foto av eksisterende bygning (pipa er revet).

Bebyggelsesstruktur og visuelle forhold i området

Ilsvika er en relativt ny bydel i Trondheim med tett blokkbebyggelse i 3-5 etasjer, bygd etter år 2000. Mellomila er en viktig akse både for å gi bydelen et bymessig preg og for den visuelle betydningen. Utblikkene mot fjorden er en viktig kvalitet i Ilsvika.

Verneverdi

Eksisterende bebyggelse som tidligere er nyttet til maskinhall og kjelhall er visuelt karakteristisk og har verneverdi. Tilbygget som ligger lengst nord på tomten, og som tidligere er nyttet til kullskur, regnes ikke for å ha verneverdi. Det er tidligere gitt rivingstillatelse til oljetanken, skorsteinen og andre installasjoner på taket. Oljetanken og skorsteinen er allerede fjernet.

Landskap

Ilsvika ligger på et slakt nordvendt skråplan. Den ubebygde delen av tomte har noe vegetasjon.

Grunnforhold

Planområdet ligger like ved en kvikkleiresone med høy faregrad. Utredning om stabilitetsforholdene viser at stabiliteten anses som tilfredsstillende både under byggeperioden og for ferdig bygg. 3.partskontroll av utredning av stabilitetsforholdene er gjennomført.

For å undersøke om det er forurensning i grunnen er det foretatt boreprøver. Resultatene viser at alle komponenter lå innenfor det som er akseptabelt. Det kan likevel forekomme forurensning i grunnen ettersom det tidligere har stått en oljetank på området.

Trafikk og støy

Bynesveien har en ÅDT på 4250 (2007). All gangtrafikk orienterer seg mot Mellomila og gangstien mot sjøen. Bymarka kan nås via gangtunnel under Bynesveien.

Klima og solforhold

Kvartalet er ikke det mest vindutsatte i området. Bymarka skjermer fra sørvest og tilgrensende bebyggelse

Trondheim kommune

skjermer for vind fra nord. Solinnfallet er best frem til midt på dagen.

Energiforsyning

Planområdet ligger innenfor konsesjonsområde for fjernvarme.

Kollektivtilbud

Ilsvika har i løpet av høsten 2008 fått et nytt busstilbud med rute nr. 63: Ilsvika – Singsaker. Denne ruten har stoppested ved planområdet, i veien øst for friområdet.

Offentlige og private tjenestetilbud

Planområdet har gangavstand til dagligvarebutikk, legesenter, kafeer, frisører, kiosk og andre nisjebutikker, samt til flere barnehager og til skole.

Planprosess

Planen ble kunngjort ved annonse i Adresseavisa 14.04.07. Naboer og andre berørte er varslet i brev av 22.03.07. Det kom inn to merknader ved oppstart av reguleringsplanen. Samrådsmøte ble gjennomført 12.02.08. Det kom inn merknader fra fylkesmannen, fylkeskommunen og NVE.

Første gangsbehandling

Planforslaget ble behandlet i bygningsrådet 16.12.08. Planen var til offentlig ettersyn i perioden 07.01.09 – 09.02.09. Ny høringsfrist ble avtalt med NVE til etter at det var foretatt 3.partskontroll av utredning av stabilitetsforholdene. Saken var til behandling i ungdommens bystyre 12.02.09.

Uttalelser og merknader

Ved offentlig ettersyn kom det inn 8 uttalelser til planforslaget. I tillegg hadde forslagstiller etter høringen et ønske om endring av bestemmelse § 4.6 vedrørende svalganger og gjennomgående boliger som belyst nærmere i orienteringsvedlegg nr. 6. Rådmannen foreslår at bestemmelse § 4.6 som sier: "Svalganger mot Mellomila tillates ikke" opprettholdes, fordi rådmannen mener det bør være en bymessig fasade ut mot Mellomila slik som for den øvrige bebyggelsen i Ilsvika. Rådmannen foreslår at bestemmelse § 4.6 som sier at boligene bør være gjennomgående, endres til; "dersom det etableres ensidig vendte leiligheter skal det dokumenteres at leilighetene har tilfredsstillende bokvaliteter i form av dagslysinnslipp, planløsning og utsikt". Dette er lik bestemmelser i tilgrensende plan, r433 Ilsvikveien 30.

Høringsuttalelsene er i det følgende forkortet:

1) Fylkesmannen i Sør-Trøndelag, brev datert 05.02.09

Fylkesmannen støtter kommunens vurdering om at felles gårdsplass bør endres til offentlig friområde. Fylkesmannen har ingen kommentarer til ny stabilitetsvurdering av grunnen.

Rådmannens kommentar: I planforslaget er felles gårdsplass endret til offentlig friområde.

2) Sør-Trøndelag fylkeskommune, brev datert 13.01.09

Det er ikke registrert automatisk fredede kulturminner i området. Bygningsdeler som skal rives må fotodokumenteres før riving. Det er positivt om området tilføres nytt friareal ettersom det er underskudd på det i bydelen.

Rådmannens kommentar: Fotodokumentasjon foreslås tatt inn i bestemmelsene §§ 6.3 og 9.1.

3) Norges vassdrags- og energidirektorat, brev datert 09.03.09

Trondheim kommune

NVE viser til at det er utført 3. partskontroll av de geotekniske vurderingene/beregningene, og at konklusjonen viser at stabiliteten anses som tilfredsstillende både under byggeperioden og for ferdig bygg. På grunn av kvikkleire i grunnen anbefales det løpende kontakt med geotekniker under byggefasen. *Rådmannens kommentar:* For blant annet å imøtekomme innspill fra NVE er det i planen tatt inn bestemmelse og rekkefølgekrav om at geoteknisk prosjektering og geotekniske kontrollplaner.

4) Statens vegvesen, Region midt, brev datert 26.01.09: Ingen merknader til planen.

5) Fortidsminneforeningen, Den trønderske avdeling, brev datert 09.02.09

I gjeldende reguleringsplan er hele planområdet markert som bevaringsområde for bygninger og anlegg, og både maskinhallen og kjelhallen betegnet som verneverdige i planforslaget. Kjelhallen foreslås likevel revet, og begrunnelse for hvorfor den ikke lenger er bevaringsverdig mangler. Fortidsminneforeningen kan ikke se at dette er tilstrekkelig aktsomhet overfor et verdifullt kulturminne. Som industrihistorisk kulturminne vil reservekraftverkets verdi bli svekket av at kun maskinhallen blir stående, mens kjelhallen rives. Fortidsminneforeningen anbefaler at den gamle kjelhallen også blir bevart.

Rådmannens kommentar: Planforslaget er utformet i nær dialog med byantikvaren som jf. orienteringsvedlegg nr. 5 er tydelig på at det klart vesentligste antikvariske og arkitektoniske verdien i anlegget er knyttet til hovedbygningen og kjelhallens endevegger. Grunnen til at riving av kjelhall aksepteres, er at løsningen med nybygg langs Mellomila åpner for en potensielt bærekraftig utvikling av eiendommen som helhet, noe som er avgjørende for at maskinhallen kan bli tatt tilfredsstillende vare på. I planforslaget er det sikret at arkitektoniske formelementer som beskriver kjelhallens ytre skal inngå i fasadeuttrykket, jf. bestemmelsene § 4.6 og som vist på figur 5.

6) Saksprotokoll fra Ungdommens bystyre 12.02.09

Ungdommens bystyre er positive til planen så lenge det foreslåtte friarealet erverves.

7) Barnas representant, uttalelse datert 14.01.09

Barnas representant viser til tidligere innspill datert 12.02.08, der de foreslo at "parken" i planområdet skulle reguleres og erverves til offentlig friområde, til glede for bydelens beboere. Barnas representant støtter dermed rådmannens argumentasjon, og mener også det er en forutsetning for endelig vedtak i planforslaget. Det er foreslått et kombinert formål med bolig/næring. Barnas representant kan ikke akseptere at Trondheim kommunes uteromsnorm ikke overholdes.

Rådmannens kommentar: Kommunes uterom oppfylles dersom kommunen ser det hensiktsmessig å ta i bruk veilederens mulighet om å avsette deler av felles uterom for boliger på offentlig friområde, og viser til beskrivelse av planen og rådmannens vurdering av uteområder.

8) Ila velforening, uttalelse datert 18.06.09

Generelt ser Ila velforening svært positivt på hovedtrekkene i den reviderte reguleringsplanen, spesielt gjelder det reguleringen av det ubebygde arealet til offentlig friområde. Ila velforening fremhever ellers at det bør bygges leiligheter som passer for familier med barn ettersom det er bygd mye småleiligheter i Ilsvika, og at området egner seg for barnefamilier med nærhet til barnehage og skole. Planen bør stille krav om parkeringskjeller med maksimal utnyttelse pga. liten parkeringsdekning i Ilsvika. Ellers fokuserer velforeningen på at Ilsvika i dag har få tilbud til barn og ungdom, og mener at den gamle dampsentralen er godt egnet til sport og andre fritidstilbud for ungdom. Bygget har stor takhøyde og er bl.a. godt egnet til klatresportaktiviteter. Det kan eventuelt koordineres med tilsvarende aktiviteter ved Tyrilistiftelsen på Høvringen.

Trondheim kommune

Rådmannens kommentar: Det er planlagt noen store leiligheter i bygget, og det er i bestemmelsene sikret at gjennomsnittlig boligstørrelse skal være minimum 70 m² BRA. Det er også sikret i bestemmelsene at planområdet skal ha parkeringskjeller der deknningen skal være i tråd med

Trondheim kommune

bestemmelser i kommuneplanens arealdel. Dampsentralen kan blant annet nyttes til sport og fritidstilbud for ungdom.

Oversikt over endringer etter første gangs behandling

Plankart:

- Endring fra felles gårdsplass til offentlig friområde.
- Gavli i øst på inntrukket 5. etasje på nybygg mot Mellomila er endret fra 2 m til 4 m fra byggets gesimshøyde.

Bestemmelser:

- § 4.4 Byggehøyde; tilbaketrekning av 5. etasje skal være minimum 4 meter fra gavli i øst.
- § 4.6 Arkitektonisk utforming; kvalitetskrav til ensidig vendte leiligheter og høyde på glasstak mellom bygningene.
- § 5.5 Utforming av plass foran bevaringsverdig bygning.
- § 7.1 – 7.4 Bestemmelser om friområde; justeringer i forhold til formålsendringen fra felles gårdsplass.
- § 3.6 og 9.4 vedr. grunnforhold.

Beskrivelse av anbefalt planforslag

Planlagt arealbruk

Området reguleres til reguleringsformålene spesialområde for bevaring av bygninger, kombinerte formål for bolig, forretning og kontor, samt offentlig friområde og fortau. Planområdet er totalt på 4330 m². Av dette er 1423 m² bebygd med byggverk som skal bli stående. 330 m² er bebygd med byggverk som skal rives.

Planlagt bebyggelse

Dampsentralen skal bestå og vernereguleres, mens kjelhallen foreslås revet. Arkitektoniske formelementer som beskriver kjelhallens ytre skal imidlertid inngå i fasadeuttrykket. Kullskuret lengst nord er også planlagt revet. Mot Mellomila er det foreslått et volum i 4 etasjer og med en inntrukket 5. etasje. Det er ønskelig at nybygget er fleksibelt i forhold til etablering av formålene; bolig, forretning, kontor i 2.–5. etasje. Det er fastsatt i bestemmelsene at det skal etableres forretning/kontor i 1. etasje mot Mellomila. Det åpne rommet mellom den verneverdige dampsentralen og ny bebyggelse skal benyttes til uteområde dersom det bygges boliger. Dersom det kun etableres forretning og kontorformål i bygningen, kan det bygges et glassoverbygg mellom nybygg og dampsentralen. Den verneverdige dampsentralen kan benyttes til kontor/forretning. Fasader skal bevares, men det tillates endringer innvendig i bygget.

På grunn av den sentrale beliggenheten i Ilsvika er det utarbeidet en områdeanalyse som har kartlagt hvilke virksomheter som allerede eksisterer i bydelen og det er gjort en vurdering av hvilke formål det er behov for i bydelen. I områdeanalysen ser det ut som det er to typer funksjoner som kan tenkes lagt til Ilsvika, og de fleste kan etableres innenfor formålet forretning/kontor:

- Funksjoner som er tilbud til hele byen, men plasseres i Ilsvika fordi det er passende lokaler der som; museum, hotell, konferansesenter, ferskvaremarked, klinikk, skole.
- Funksjoner som velges etablert i Ilsvika på grunn av spesielle behov eller muligheter i bydelen, knyttet til befolkningens alder og behov eller til kontakten med sjøen som; treningsstudio, bad, klatresenter, båtutleie.

Uterom

Krav til utendørs oppholdsareal for boliger i dette området er 50 m² pr. 100 m² BRA boligformål. Innenfor planområdet er tillatt bruksareal til boliger 2090 m² BRA. Ved maksimal utnyttelse til boligformål vil kravet til uterom bli ca. 1000 m². Bestemmelsene stiller krav om at gårdsrommet mellom nybygget og

Trondheim kommune

dampsentralen, samt balkonger innenfor byggeområdet skal gi et uteareal på minimum 600 m². Det åpnes for at noe av friområdet kan medregnes som uteoppholdsareal for boligene, og på denne måten blir uteromsnormen oppfylt. Veilederen til bestemmelsen om uterom i kommuneplanens arealdel åpner opp for at kommunen fritt kan avgjøre om felles uterom kan avsettes på offentlig friområde etter en konkret vurdering av den samfunnsmessige nytten. Bakgrunnen for at del av friområdet kan medregnes til uterom for boliger for dette området er nærmere beskrevet i rådmannens vurdering.

Parkering

Det skal bygges parkeringskjeller under bebyggelsen som ikke er avsatt til bevaringsformål. Planen gir også hjemmel for å anlegge parkeringskjeller under del av offentlig friområde som vist på plankartet. Det kan tilrettelegges for inntil 10 parkeringsplasser for besøkende på terreng sør i planområdet. Den skisserte løsningen i planbeskrivelsen legger opp til utbygging av ca. 50 parkeringsplasser og er i tråd med bestemmelser i kommuneplanens arealdel.

Offentlig friområde

Ved førstegangsbehandling stilte bygningsrådet krav om at område som var avsatt til felles gårdsplass ble endret til offentlig friområde på tross av at tiltakshaver ikke fant dette formålstjenelig, da de helst ønsket fleksibel bruk av dette området for fremtidige leietakere. I planen er det nå avsatt et område til offentlig friområde som er 1090 m². Det er tilrettelagt for en privat plass foran den verneverdige bygningen, samt en sti langs bebyggelsen som ikke inngår i det offentlige friområdet. Tiltakshaver er ansvarlig for opparbeidelse av både gårdsplass og friområdet.

Infrastruktur

Kjøreadkomst til parkeringskjeller er fra Mellomila og nedkjøringsramper er plassert inne i bygningen. Kjøreadkomst til den verneverdige dampsentralen er fra Ilsvikveien. Begge kjøreadkomstene er markert med pil på plankartet. Ny bebyggelse skal tilknyttes fjernvarmenettet. Avfallsløsningen skal integreres i bygningsmassen.

Miljøforhold

- Støy: Det er foretatt støyvurdering som viser at det ikke er behov for støyskjermingstiltak.
- Forurensning i grunn: Det kan forekomme forurensning i grunnen i området en oljetank tidligere har stått, og det må foreligge godkjent tiltaksplan for håndtering av eventuelt forurenset grunn før det gis igangsettingstillatelse i området.

Planlagt gjennomføring

Det er ikke oppgitt når utbyggingen er planlagt gjennomført.

Konsekvenser av planforslaget

Konsekvenser for byform, estetikk

Nybygget mot Mellomila har hovedsakelig lik høyde og volum som boligbebyggelsen på motsatt side av Mellomila. Nybygget henvender seg mot Mellomila og er godt tilpasset nabobebyggelsen og strøkskarakteren langs gata. Volumet er imidlertid vesentlig høyere enn eksisterende bebyggelse som rives, og utbyggingen vil ha konsekvenser for sol- og lysforhold i gata og for nabobebyggelsen.

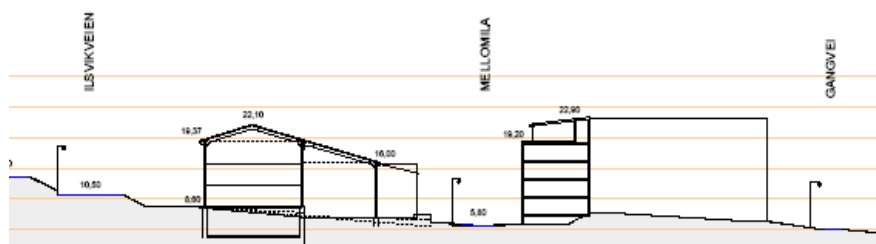


Fig. 2: Snitt fra dagens situasjon.

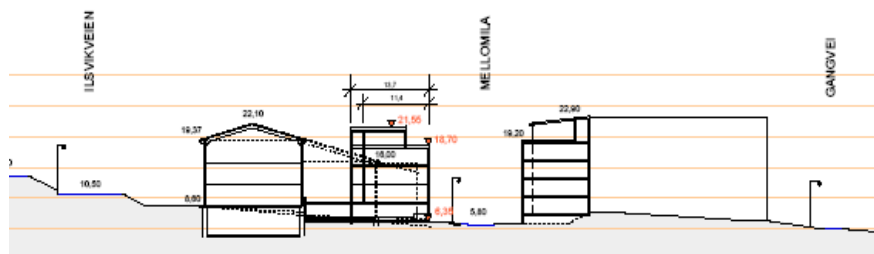


Fig. 3: Snitt fra regulert situasjon.

Konsekvenser for sosiale forhold, rekreasjonsinteresser og barn og unges interesser

Planområdet er i dag bebygd. Bygningen er ikke i bruk, og uteområdet fremstår som privat og lite opparbeidet grunn. Området blir i svært liten grad benyttet til leke- og oppholdsareal i dag. Det vil være verdifullt for beboerne i Ilsvika at den ubebygde delen av tomte avsettes til offentlig friområde og blir opparbeidet parkmessig. Friområde gir allmennheten et nytt uteoppholdsareal på et sentralt og lite vindutsatt sted, og vil tilføre Ilsvika som boområde en vesentlig kvalitet.

Konsekvenser for trafikale forhold

Utbyggingen vil skape ny trafikk i området, og består av både bolig- og næringstrafikk. Noe trafikk vil komme direkte fra hovedveinettet og inn på avkjørsel i sør i planområdet. Mesteparten av trafikken vil gå ned til Mellomila og inn i parkeringskjeller som har innkjøring i Mellomila. I forhold til den aktiviteten og det antall boliger som allerede finnes i Ilsvika, anses ikke utbygging av kvartalet å utgjøre noen forskjell av betydning for trafiksikkerheten.

Konsekvenser for miljø

Støy fra Bynesveien vil påvirke planområdet. Avstanden fra Bynesveien til nye boliger er 60 meter. I støyutredning er det gjort rede for at støygrenser for ny bebyggelse ikke overskrides.

Det kan være grunnforurensning i den delen av området hvor oljetank tidligere har stått (nordøst i planområdet). Det må gjøres nærmere undersøkelser dersom det ved graving oppstår mistanke om grunnforurensning over tiltaksgrense.

Sol- og skyggevirkninger med ny bebyggelse, samt snitt med solinnfall er fremstilt i orienteringsvedlegg nr. 4a og 4b. Nybygget er vesentlig høyere enn det eksisterende skuret, og vil ha konsekvenser for i form av dårligere solforhold for naboer i nord og i form av innsyn fra ny bebyggelse. Snittet viser at den inntrukne 5. etasjen ikke har særlig stor innvirkning på solinnfallet fra sør for nabobebyggelsen.

Konsekvenser for lokalt næringsliv

Det er ikke avklart hva som skal etableres innenfor formålene kontor/forretning. Rådmannen antar at økning av bedrifter som etableres, vil gi større grunnlag for å drive næring i Ilsvika i sin helhet.

Trondheim kommune

Konsekvenser i anleggsperioden

Anleggsperioden vil gi støy for omgivelsene. Plan for støybeskyttelse av omgivelsene mot anleggsstøy og anleggstrafikk skal foreligge og godkjennes samtidig med søknad om byggetiltak.

Økonomiske konsekvenser for kommunen

Kommunen vil få kostnader ved erverv av grunn og til vedlikeholdskostnader for drift av friområdet. Området er ca. 1000 m². Et restareal i skråning mot Ilsvikveien som i dag er kommunalt eid, anbefales overført til Trondheim Energi Eiendom AS.

Rådmannens vurdering og konklusjon

Vurdering i forhold til overordnede plan

Området er i overordnede planer og gjeldende reguleringsplan avsatt til offentlig formål og bevaring av bygning. Det er avklart at det ikke er aktuelt å regulere eiendommen til offentlige formål som barnehage, brannstasjon eller offentlige kulturformål. Når det ikke lenger er aktuelt å bruke anlegget som reservekraftverk, mener rådmannen at en endring til andre byggeformål er rimelig.

Vurdering av bebyggelsen

Rådmannen finner at det er akseptabelt at det åpnes opp for boligformål fra 2. etasje og opp i nybygget ut mot Mellomila ettersom Ilsvika i hovedsak er å betrakte som et boligområde.

Rådmannen finner at det er en kvalitet i planforslaget at det gjennom bestemmelsene er sikret at 1. etasje ut mot Mellomila skal benyttes til kontor og/eller forretning, fordi det er en viktig kvalitet i boligområdet Ilsvika som ønskes videreført i planforslaget for Ilsvikveien 18 og fordi disse arealene er dårlig egnet til bolig. Det er for øvrig også åpnet opp for kun næringsformål fra 2. etasje og opp i nybygget mot Mellomila.

Det har vært ønskelig at det bygges flere større leiligheter i Ilsvika for å sikre et godt og stabilt bomiljø. Det er derfor angitt en bestemmelse om at gjennomsnittlig boligstørrelse skal være minimum 70 m² BRA. Tiltakshaver ønsker at det åpnes opp for at det kan etableres svalganger mot Mellomila. Rådmannen mener det er viktig at det skal være bymessig fasade ut mot Mellomila, og foreslår derfor at bestemmelsen om at svalganger mot Mellomila ikke tillates, blir opprettholdt. Kommunens målsetning om at minst 50 % av alle nye boliger skal utformes etter prinsippene for universell utforming er ivaretatt gjennom krav i bestemmelsene.

Rådmannen finner det positivt at dampsentralen reguleres til bevaring av bygning. Bygningen fra 1914 er spesiell i sin utforming og nyetableringer innenfor formålene kontor/forretning kan tilføre Ilsvika en spennende ny kvalitet. Rådmannen finner det akseptabelt at tilbygg til maskinhallen rives selv om den eldste delen er regulert til spesialområde bevaring i gjeldende reguleringsplan. Illustrasjon nedenfor viser på hvilken måte vestfasaden skal bevares som et sammenbindende element mellom dampsentralen og nytt bygningsvolum, noe som er sikret i bestemmelse § 4.6.



Fig.4: Fasade mot vest (veiledende formelementer for fasaden i øst og vest).

Trondheim kommune

Nybygget har 4 etasjer med inntrukket 5. etasje og rådmannen finner dette akseptabelt ettersom det gjennomgående er tilsvarende type bebyggelse i Ilsvika. Rådmannen finner det positivt at det tas sikte på å etablere parkeringskjeller, og at innkjøring til parkeringskjelleren er lagt direkte fra Mellomila og inn i bygningen. Det tillates inntil 10 parkeringsplasser på bakkeplan sør i planområdet for å betjene inngangen til den verneverdige dampsentralen på en hensiktsmessig måte.

Ved offentlig ettersyn var det foreslått tilbaketrekning av 5. etasje på 2 meter fra gavl. Rådmannen foreslo i saksfremlegget at 5. etasje trekkes minst 4 meter fra gavlen i øst for å dempe virkningen av 5. etasjen og for tilpasse seg den verneverdige dampsentralen på en bedre måte. Rådmannen legger vekt på at 5. etasje tydeligere vil fremstå som en sekundær takform, særlig mot den svært synlige gavlfasaden mot friområdet i øst, og regulerer derfor denne begrensningen inn på plankartet.

Vurdering av uterom og parkering

Rådmannen ønsker at det åpne ubebygde området reguleres til offentlig friområde. Det er særlig behov for et offentlig friområde som ikke ligger ved sjøen og som ofte oppleves som vindutsatte. Arealet ligger ut mot offentlige gater, og det gjør at det er av særlig aktuelt at området reguleres og erverves til offentlig friområde. Området er dessuten et viktig siktrom mellom kirkegård/Bymarka og fjorden, og av den grunn er det også viktig at dette arealet ikke gjenbygges.

Friområdet ligger i umiddelbar nærhet til boligbebyggelse og det er god sammenheng med utearealet som ligger innenfor byggeområdet. Rådmannen finner det derfor fullt ut akseptabelt at noe av uterommet kan dekkes innenfor friområdet i denne saken.

Det er generelt dårlige solforhold i Ilsvika på kveldstid, og rådmannen mener arealet mellom bygningene ikke har særlig tilfredsstillende solforhold, men at arealet kan ha andre kvaliteter i form av et lunt og fint opparbeidet gårdsrom.

Rådmannen er positiv til at parkeringsdekningen for området er i tråd med kommuneplanens arealdel og at det vesentligste av parkeringen skal være i parkeringskjeller. Rådmannen mener at det er viktig at det avsettes tilstrekkelig overdekning over tak for beplantning dersom muligheten til å bygge parkeringskjeller under deler av friområdet benyttes, slik at det offentlige friområdet vil fremstå som et grønt og frodig oppholdssted.

Vurdering av andre forhold

Geotekniske forhold og områdestabilitet er tilfredsstillende utredet. Undersøkelsene viser at prosjektet er gjennomførbart og det er utarbeidet egne bestemmelser som må følges opp i den videre detaljplanleggingen med hensyn til geoteknikk og forurenset grunn.

Konklusjon

Rådmannen finner det positivt at den verneverdige dampsentralen tas i bruk. Rådmannen mener at det er viktig at området mot Mellomila gis en bymessig bruk og fasade, og anbefaler at det ikke åpnes opp for at det kan bygges svalganger i fasaden mot Mellomila til tross for ønsket fra tiltakshaver. Rådmannen stiller seg positiv til at det etableres flere boliger i Ilsvika på bakgrunn av at behovet for uteområder og offentlig service er ivaretatt og fordi Ilsvika i hovedsak er å betrakte som et boligområde.

Rådmannen mener at Ilsvika i dag har tett bebyggelse og at det er behov for flere friområder i bydelen, og mener derfor det er formålstjenelig at det åpne ubebygde området reguleres og erverves til offentlig friområde til tross for at tiltakshaver i utgangspunktet ønsket privat bruk av området. Det åpnes for at noe av friområdet kan medregnes som uteoppholdsareal for boligene, og på denne måten vil krav til uterom for

Trondheim kommune

boligene bli oppfylt.

Rådmannen finner at planforslaget er tilstrekkelig grunnlagt og dokumentert, er utført i samsvar med gjeldende lov- og forskriftsverk og sentrale planer og retningslinjer, med kommunens overordnede planer og mål for byutviklingen. Planen har en god utforming og er utarbeidet i henhold til kommunens retningslinjer for planfremstilling. Rådmannen anbefaler at planforslaget vedtas.

[... Sett inn saksutredningen over denne linja](#)

Rådmannen i Trondheim, 09.07.2009

Håkon Grimstad
kommunaldirektør

Ann-Margrit Harkjerr
byplansjef

Vedlegg:

Saksvedlegg 1: Reguleringsplan for Ilsvikveien 18, sist endret 26.06.09, målestokk 1:1000

Saksvedlegg 2: Reguleringsbestemmelser, sist endret 26.06.09

Orienteringsvedlegg 1: Oversiktskart Ilsvika med planområde
Orienteringsvedlegg 2: Illustrasjonsplan for området, målestokk 1:200
Orienteringsvedlegg 3: Eksisterende/opprinnelige fasader: øst, sør og vest, datert 20.12.07
Orienteringsvedlegg 4a: Soldiagram, datert 20.12.07
Orienteringsvedlegg 4b: Snitt med solinnfall, datert 16.12.07
Orienteringsvedlegg 5: Uttalelse fra byantikvaren, datert 30.04.09
Orienteringsvedlegg 6: Notat fra Rambøll datert 23.02.09 vedr. svalganger

Uttrykte orienteringsvedlegg: Innspill ved offentlig ettersyn og øvrige dokumenter i saken