

## **Saksframlegg**

---

ILSVIKVEIEN 30, ILSVIKEN PARSELL OG JERNBANEGRUNN 5, ILA

FORSLAG TIL REGULERINGSPLAN

SLUTTBEHANDLING

Arkivsaksnr.: 05/35872

---

Saksbehandler: Marianne Knapskog

**Forslag til innstilling:**

Bystyret vedtar reguleringsplan med bestemmelser for Ilsvikveien 30.

Planen er vist på kart i målestokk 1:1000, merket Maja eiendom, datert 31.03.06, sist endret 22.11.07.  
Bestemmelsene er sist endret 15.02.08.

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

# Trondheim kommune

## Saksutredning:

### SAMMENDRAG

Planområdet var opprinnelig en del av et forslag til reguleringsplan for Ilsvika vest som ble vedtatt i 2003. Hovedsakelig med bakgrunn i høyhus som ble foreslått, ble den vestre delen av reguleringsplanen tatt ut ved sluttbehandling. Det er revidert reguleringsplanforslag for dette arealet som nå fremmes til andre gangs behandling.

Planforslaget har vært gjennom en omfattende planprosess, som formelt har pågått siden høsten 2005. I den innledende fasen av planarbeidet ble det behandlet et notat i bygningsrådet, som ga føringer for det videre planarbeidet.

Planforslaget var på høring og offentlig ettersyn fra 10.08.06 til 11.09.06. Det kom inn 14 merknader til planen og to innsigelser fra NVE og Fylkesmannen. Det har tatt tid å få inn tilleggsutredningene som svar på innsigelsene og dette er grunnen til at saken fremmes til andre gangs behandling såpass lenge etter høringsrunden.

Tilleggsutredninger er gjennomført i forhold til støy og grunnundersøkelser som viser at planforslaget tilfredsstiller de kravene som stilles for begge tema.

Etter første gangs behandling og påfølgende offentlig ettersyn og høring er dessuten barnehagen tatt ut av planen, da det ikke lengre er behov for økt barnehagekapasitet i denne delen av Ilsvika. I tillegg er bygningvolumene redusert i område C og det er lagt opp til større fyllinger i sjø blant annet for å få gode nok friarealer nært sjøen. Det totale arealet er derfor blitt større ( ca. 1 mål) mens antallet leiligheter i skisseprosjektet er redusert fra 164 til 155.

Tilleggsutredningene og endringene som er gjort etter høringen har ført til at innsigelsene er trukket.

### Hensikten med planen

Hensikten med planen er å regulere et område i Ilsvika til bolig. Det foreslås opp mot 155 boenheter. Forslag til reguleringsplan for Ilsvikveien 30 inneholder i tillegg noe næringsareal, offentlige friområder, offentlig trafikkområde, samt felles atkomst- og uteoppholdsareal.

### BAKGRUNN

Planforslaget omfatter følgende eiendommer, med grunneiere:

<i>Gnr/bnr</i>	<i>Grunneier</i>
Del av 417/1	Trondheim kommune og Kirkelig felle råd
417/8	Trondheim kommune fester: Ila Stålindustri as
417/9	Trondheim kommune fester: Ila Stålindustri as
417/10	Norges statsbaner fester: Ila Stålindustri as
Del av 417/50	Jernbaneverket region nord
417/51	Norges statsbaner fester: Ila Stålindustri as
Del av 417/66	Jernbaneverket region nord
417/69	Trondheim kommune

Maja eiendom har opsjon på kjøp av eiendommer innenfor planområdet.

## **Trondheim kommune**

### **Planprosess**

Igangsetting av reguleringsarbeidet ble kunngjort i Adresseavisa den 07.12.05. Berørte naboer ble varslet i eget brev, datert 13.12.05.

### **Tidligere vedtak**

Planområdet var opprinnelig en del av reguleringsplanen for Ilsvika vest, men ble trukket før den politiske sluttbehandlingen 27.03.03 (sak 0029/03). Planområdet ble delt i to hvor denne vestligste delen av planen ble tatt ut på grunn av at høyhus ikke ble anbefalt av rådmannen.

Det ble gjort vedtak i bygningsrådet 20.09.05 (sak 0170/05) vedrørende forespørsel om regulering i dette området. Følgende vedtak ble gjort:

*Bygningsrådet/Det faste utvalg for plansaker anbefaler at det settes i gang arbeid med reguleringsplan for Ilsvikveien 30, nordvestre del, til boligbebyggelse, og det anbefales at planen utarbeides på følgende grunnlag:*

- *Bebyggelsens totale høyde bør ikke overstige 5 etasjer.*
- *Det tas tilstrekkelig hensyn til Ilsviken gård og til bolighuset Strandhytten ved utforming og plassering av ny bebyggelse.*
- *Strandpromenaden videreføres som offentlig friområde og tursti med tilstrekkelig kvalitet og med gode offentlige forbindelser nordvestover langs stranda, til gang- og sykkelveg og opp til Bymarka i samsvar med kommuneplanens arealdel.*
- *Området nordvest for dagens bebyggelse (LNF-område) vurderes beholdt ubebygget.*
- *Det avsettes tilstrekkelig med uterom for beboerne med tilfredsstillende kvalitet og bruksmuligheter herunder støy- og lysforhold samt tilgjengelighet for alle.*

### **Innspill til førstegangsbehandling**

Det kom inn mange innspill før planen ble lagt ut første gang. De tok opp:

- bevaring av sjøflystasjon
- vurdere å integrere sjøflyrampen i uteoppholdsarealene
- forholdet til Ilsviken gård og den nye bebyggelsen i forhold til den fredede Ilsviken gård
- krav til støyberegninger i forhold til riksveg
- vurdering av den generelle samfunnsikkerheten
- forurensning i grunnen
- miljøtekniske undersøkelser og tiltak
- rasproblematikk i forhold til kvikkleire, geoteknisk prosjektering og oppfølging
- redegjørelse for uteoppholdsareal, plassering av ballplasser
- forholdet til strandsonen
- krav om barnehage og redegjørelse for hente- og bringetjeneste til barnehage
- krav til trafikkavviklingsplan og sikring av skoleveg i forbindelse med anleggsperioden
- veg vest for snuplass for buss reguleres som felles avkjørsel
- felles grøntområder som offentlig friområde og offentlig tursti langs fjorden
- overvannskulvert må vurderes åpnet, redegjørelse for håndtering av kulvert
- grense byggeområde/ friområde må være 4 meter fra veggiliv

### **FØRSTE GANGS BEHANDLING**

Planforslaget ble behandlet i bygningsrådet 01.08.06:

*Bygningsrådet/Det faste utvalg for plansaker vedtar å legge forslag til reguleringsplan med bestemmelser for Ilsvikveien 30 ut til offentlig ettersyn, samtidig som det sendes på høring.*

## Trondheim kommune

*Det forutsettes følgende endringer før sluttbehandling:*

- *Bredde for bebyggelse innenfor felt C reduseres.*
- *Bryggeanlegget utenfor turstien utvides til å omfatte hele felt C1 sin bredde.*

*Planen er vist på kart i målestokk 1:1000, merket PLAN arkitekter AS og HUS arkitekter AS, datert 31.03.06, sist endret 23.06.06, og i bestemmelser sist endret 30.06.06.*

*Bygningsrådet viser til sitt vedtak 03.05.2006 og oppfordrer utbygger til å benytte energiøkonomiserende metoder/materialer i gjennomføringen av prosjektet.*

*Vedtaket fattes i henhold til plan- og bygningsloven § 27-1.*

### **Høringsuttalelser**

Planforslaget var på høring og offentlig ettersyn fra 10.08.06 til 11.09.06.

*Team Trafikk, mottatt 27.09.06*

Foreslår at dagens holdeplasser beholdes.

*Rådmannens kommentar*

Berører ikke så vidt vi kan se denne delen av Ilsvika.

*Fylkesmannen i Sør Trøndelag, mottatt 15.09.06*

Interessene til barn og unge synes godt ivaretatt i planen og eventuelle endringer bør ikke gå på bekostning av leke- og rekreasjonsarealer.

Det ble i samrådsmøtet sagt at det måtte gjennomføres en risikovurdering for hele kvikkleireforekomsten der sannsynlighet for utrasing inngår. Dette ble gjort skriftlig per e- post. I det tilsendte planforslaget kan ikke Fylkesmannen se at det foreligger en vurdering og varsler innsigelse til planen dersom en slik ikke foreligger før planen behandles politisk.

Det er viktig at det ved en intensiv utnytting av arealene legges vekt på å ivareta verdiene i området i størst mulig grad. Å ivareta grønnstruktur og friområder med ulike kvaliteter innenfor planområdet er en utfordring i områder med fortetting og høy utnyttelse.

I kommunedelplanen er det satt av ca. 25 meter bredt friområde langs sjøen. I reguleringsforslaget er dette redusert betydelig. For å ivareta natur- og friluftsverdiene mellom boligområdene og sjøen må det settes av et friområde langs sjøen på minst 25 meter. Strandlinja og de sjønære områdene bør i størst mulig grad unntas for større tekniske inngrep.

Forholdet til forurenset grunn er godt ivaretatt i reguleringsforslaget, men det er behov for å vurdere hvordan utskifting og tiltak for å hindre utlekking best mulig kan gjennomføres for at verdiene i de sjønære områdene ivaretas for allmenn rekreasjon og friluftsliv.

Støy er ikke godt nok utredet og skal følge T- 1442. Nødvendige støyreducerende tiltak for å oppnå tilfredstillende støyforhold må tas inn i reguleringsbestemmelsene.

Vilkår for egengodkjenning:

## Trondheim kommune

- Det må gjøres en risikovurdering når det gjelder sannsynlighetene for kvikkleireskred med vurdering av konsekvenser før planen sluttbehandles.
- For å ivareta verdiene i de sjønære områdene, må byggeområdene ned mot sjøen avgrenses i samsvar med områdeavgrensingen i kommunedelplan for Ila, dvs. at det blir avsatt et friområde langs sjøen på minst 25 meter.
- Første avsnitt i vilkår som omhandler innendørs støy må endres slik at det henvises til krav i plan og bygningsloven med tilhørende forskrifter og retningslinjer.
- Alle beboere skal ha tilgang til uteområder med tilfredstillende støyforhold. Det må gjennomføres støyberegninger for alle uteområder og eventuelle tiltak må tas inn i reguleringsbestemmelsene, og eventuelt framgå av kart.
- Bestemmelser om støy i anleggsfasen må tas inn i reguleringsplanen.

### *Rådmannens kommentar*

På bakgrunn av innsigelsene ble det gjort supplerende grunnundersøkelser, utredninger vedrørende støy og trafikk, samt endringer i plankart og illustrasjonsmateriale.

Risikovurdering er foretatt, jf. notat fra Rambøll datert 20.07.07, og oppsummert i notat av 16.11.07. Rapporten konkluderer med at plantiltaket ferdig utbygd har meget liten innvirkning på beregnet sikkerhet mot utglidning, så lenge terreng- og belastningsendringer foretas slik at de bidrar til å øke sikkerheten. Dette innebærer at alle bygg føres til fjell på peler, at terreng avlastes ved etablering av kjeller eller masseutskifting. Alle tiltak skal prosjekteres og kontrolleres med hensyn til stabilitet i henhold til NS 3480 geoteknisk prosjektklasse 3 med krav om 3. parts kontroll for alle faser av utbyggingen.

Det er foreslått utfylling i sjø som sørger for et 25 meter bredt ubebygde grøntområde på nordsida av bebyggelsen. Foreløpige beregninger viser at utfylling i strandsonen kan gjennomføres uten å medføre tileggsbelastning hvis de gjøres med lette fyllmasser. Utfyllingen vil ha en positiv konsekvens for områdestabiliteten. Den aktuelle masseutskiftingen må uansett gjennomføres som ledd i fjerning av forurenset masse. Også for utfyllingen er det krav om 3. parts kontroll.

Støyberegningene er supplert med de målinger Fylkesmannen etterspør, rapport fra Rambøll datert 25.04.07. Konklusjonen er at balkongene helt i sør har for høye verdier, men at beboerne i disse leilighetene vil ha muligheter for uteopphold i gårdsrommene, der støyforholdene er akseptable. For balløkka i vest er også støyforholdene akseptable. Gjennom dette vil alle beboerne ha tilgang til uteområder med akseptable støyforhold. I Rambølls rapport påpekes det at utearealer mellom bebyggelsen og Bynesveien har for høye støyverdier. Disse områdene er ikke tenkt som uteoppholdsareal for beboerne, men er mer et supplement til turstien. Bestemmelsene er justert mht. støy og krav til anleggsstøy er tatt med.

Fylkesmannen uttaler i brev av 27.09.07 at vilkårene for egengodkjenning anses imøtekommet dersom reguleringsplan vedtas slik som forelagt. Fylkesmannen vil i så fall ikke ha innsigelser til planen. Fylkesmannen viser til de oversendte geotekniske rapportene og anser vilkåret om risikovurdering for kvikkleire som oppfylt, men bemerker at den verbale beskrivelsen kunne vært mer utfyllende. Når det gjelder miljøvern mener fylkesmannen at det er gjort et godt arbeide for å komme fram til en plan som ivaretar kvalitetene i planområdet. Det understrekes likevel at utfylling i sjø må gjennomføres i tråd med intensjonene om å ivareta mulighetene for ferdsel ned mot strandlinja og ivareta grønne, åpne strandområder ned mot sjøen.

Som et orienteringsvedlegg er det derfor laget et sammenfattende notat om de geotekniske og

## Trondheim kommune

miljøtekniske forholdene ved reguleringsplanen for å lettere kunne forstå konsekvensene av de undersøkelsene som er gjort.

*Norges vassdrags og energidirektorat (NVE), mottatt 15.09.06*

NVE ber om en sammenfatning av de geotekniske vurderinger, undersøkelser og konklusjoner som er gjort. De tiltak som geoteknikerne anbefaler for å øke stabiliteten/ sikkerheten må så langt som mulig tas inn i reguleringsplanens bestemmelser.

Det bør også vurderes om bekken som går i kulvert gjennom området kan gjenåpnes som et positivt element i planområdet.

NVE har innsigelse til planen inntil

- områdestabiliteten (helhetlig faresonevurdering) for faresonen for kvikkleireskred kan dokumenteres. Vurderingen må også inkludere den delen av kvikkleiresonen som ligger utenfor reguleringsplanområdet. Dokumentasjonen fra geotekniker må vise at det vil være tilfredstillende sikkerhet både i anleggsfasen og ved ferdigstilt anlegg. Det må komme fram hva den beregnede områdestabiliteten er per i dag og hvor mye områdestabiliteten vil forbedres.
- alle geotekniske vurderinger/ beregninger har gjennomgått eksternt kontroll, se NS 3480 om omfanget.
- nødvendige tiltak for å øke stabiliteten/ sikkerheten mot ras er tatt inn i planbestemmelsene til reguleringsplanen.

*Rådmannens kommentar*

Bekken gjennom området kan vanskelig åpnes fordi det ville komme i konflikt med utforming og bruk av de grønne områdene. Dokumentasjon av områdestabiliteten er utarbeidet av Rambøll, jf. notat datert 20.07.07 og oppsummert i notat av 16.11.07 (se rådmannens kommentar til merknad fra fylkesmannen). Vurderinger og beregninger er eksternt kontrollert av Multiconsult (datert 23.07.07). Utfyllende bestemmelser for å øke stabiliteten/ sikkerheten mot ras er innarbeidet i bestemmelsene.

NVE konkluderte 09.08.07 på bakgrunn av de vurderingene som er utført av geotekniske fagkyndige med at grunnlaget for innsigelsene ikke lenger er tilstede. Det ble likevel påpekt at de geotekniske undersøkelsene i liten grad ble fulgt opp av vurderinger og tolkninger. Som nevnt i kommentar til fylkesmannens merknad er det med bakgrunn i dette laget et sammenfattende notat av 16.11.07 om de geotekniske og miljøtekniske forholdene ved reguleringsplanen for å lettere kunne forstå konsekvensene av de undersøkelsene som er gjort.

*Foreningen til Norske Fortidsminnemerkeres Bevaring, mottatt 13.09.06*

Anmoder om at legges større vekt på hensynet til, inntrykket av, den fredede Ilsviken gård. Dette gjelder spesielt hovedfasaden mot parkanlegget og fjorden i nord. Det bør kreves høy estetisk kvalitet og høyden på nye bygg bør ikke overskride høyden på bebyggelsen i øst. Det samme gjelder for avstand. Det må i tillegg foretas fotodokumentasjon dersom riving av sjøflystasjonen skal aksepteres.

*Rådmannens kommentar*

Planlagt ny bebyggelse mot Ilsviken gård (bygg D3) er justert ift. reguleringsplanforslag av 05.04.06. Det vises til justert gateoppriss og snitt datert 06.06.07. Leilighetsfløyen som ligger mot gårdsbygningen er senket med en etasje, slik at denne nå fremstår med fire etasjer mot Ilsviken gård, og dermed med en noe lavere høyde enn bebyggelsen øst for gårdsbygningen. Avstanden mellom gårdsbygningen og planlagt bygg i vest er 17 meter (til forkant balkonger), dette er tilsvarende som avstanden til bebyggelsen på østsiden av gården (17,5-19,5 meter). Bygg D3 er for øvrig plassert parallelt i forhold til Ilsviken gård som et ledd i å

## Trondheim kommune

søke en utforming tilpasset gårdsbygningen. Krav til fotodokumentasjon av sjøflystasjonen er tatt med i bestemmelsene.

*Yngrebølgen borettslag og Sameiet Mellomila 83 – 87, mottatt 12.09.06*

Ber om at kommunen krever at anleggstrafikk skal gå via Bynesvegen på oversiden av planområdet med innkjøring nordvest i området ved F3. Det bør også lages en alternativ atkomst til planområdet via Bynesvegen på grunn av kapasiteten i Mellomila.

*Rådmannens kommentar*

Endelig plan for anleggstrafikk vil foreligge til byggesøknaden.

*Rolf Lynum, mottatt 12.09.06*

Savner uttalelse fra Byantikvaren etter at det er lagt fram ny dokumentasjon om flystasjonens historiske betydning. Det bør gjøres en ny faglig vurdering av byggets historiske verdi. Ønsker at planen tilpasses slik at Sjøflystasjonen kan bestå ved å redusere byggebredden på felt C1, tilpasse grøntarealet, tursti og berike det historiske mangfoldet. Lynum mener også at det bør etableres pirer, kaier og moler som går ut på dypt vann heller enn planforslagets kailøsning.

*Rådmannens kommentar*

Byantikvaren har gjort en vurdering av Sjøflystasjonen der konklusjonen er at stasjonen kan rives. For øvrig er det lange kaianlegget som lå innen i høringsrunden fjernet og det er isteden foreslått en brygge.

*Jernbaneverket, mottatt 31.08.06*

Jernbaneverket har ingen innvendinger til planen siden bruk av sporareal til gang- og sykkelveg er avklart tidligere.

*Trondheim Havn, mottatt 24.08.06*

I den grad bryggeanlegget for felt C1 oppføres innenfor havnedistriktet (utenfor flommålet) skal byggemelding godkjennes av Trondheim Havn. Sjøbunnen i området kan være forurenset og tiltak i sjø krever derfor spesiell oppmerksomhet.

*Rådmannens kommentar*

Bryggeanlegg må byggemeldes og etter bestemmelsene skal uttalelse fra Trondheim Havn foreligge i byggesaken. Forholdene rundt forurenset grunn er ivaretatt gjennom krav i bestemmelsene.

*Sør Trøndelag Fylkeskommune, enhet for regional utvikling, mottatt 17.08.06*

Planforslaget er innenfor de rammer som tidligere er diskutert. Bygningenes arkitektoniske utforming må ta hensyn til naboskapet med Ilsviken gård.

*Rådmannens kommentar*

Rådmannen mener hensynet til Ilsviken gård er ivaretatt i planforslaget.

### **BESKRIVELSE AV ANBEFALT PLANFORSLAG**

#### **Beliggenhet, bydel, avgrensning og størrelse planområde**

Planområdet omfatter totalt ca 16 daa og er lokalisert i Ilsvika, vest for Ilsviken gård. Ilsvika er under endring fra tungindustri til en bymessig bydel med boliger, næringsformål og rekreasjonsområder.

Området avgrenses i øst av Ilsviken gård og ny boligbebyggelse i inntil 5 etasjer og sokkel. I sør avgrenses

## **Trondheim kommune**

planen av forhenværende jernbane til Trolla (fremtidig gang- og sykkelveg), i vest av eiendommen "Strandhytten" og i nord av Trondheimsfjorden (Ilsvika). Arealene i sør er for det meste skrånende skogsterreng uten bebyggelse (Marka). Bynesveien tangerer inn mot planområdet i sør. Tiltaket forutsetter fylling i sjø.

Eiendommen "Strandhytten" rett nordvest for planområdet, eiendom gnr/bnr. 417/11 er et eldre bolighus som er klassifisert som bygg med høy antikvarisk verdi, klasse B, i byantikvarens klassifisering fra 1992. Anlegget benyttes til bolig og er restaurert i nyere tid.

Ilsvikveien 30 er de tidligere anleggene til Ila stålindustri med tilhørende kontor og lagerlokaler, utelager og en gammel slipp. Helt nord i planområdet ligger en gammel sjøflystasjon som i dag brukes som leilighet. Bygningsmassen er ikke vurdert som antikvarisk verdifull, men slippen skal være fotodokumentert før fjerning.

### **Geoteknikk og forurensning i grunnen**

Planområdet har svært varierende løsmassemekthet fra fjell i dagen til 25- 30 meter dype løsmasser i strandkanten. Basert på relativt omfattende grunnundersøkelser fra tidligere prosjekter samt supplerende undersøkelser for dette planforslaget kan grunnforholdene i planområdet generelt beskrives som vanskelige. På østre del av området er det større løsmassemekthet med generelt sensitiv og til dels kvikk leire i grunnen. Kvikkleiresonen i Ilsvika er av NGI klassifisert i høyeste risikoklasse.

Lavest sikkerhet mot utglidninger er funnet for relativt store dyptgående undersjøiske skred i marebakkeskråningen utenfor det aktuelle planområdet. Den beregnede sikkerhet mot skred er likevel funnet tilfredsstillende i henhold til de geotekniske undersøkelsene fordi de sensitive og kvikke massene ligger relativt dypt og ikke er eksponert for ytre påvirkning. Erosjonsvirksomhet i bølgesonen forutsettes hindret ved plastring og utfylling.

Den planlagte utbyggingen har liten innvirkning på beregnet sikkerhet mot utglidning, men det er en klar forutsetning at alle terreng- og belastningsendringer skal foretas på en slik måte at de bidrar til å øke sikkerheten. Dette innebærer at alle bygningslaster føres til fjell på lite massefortrengende peler, utbygging skal utføres slik at den gir netto avlastning av terreng og alle inngrep prosjekteres og kontrolleres med hensyn til lokal stabilitet.

Konklusjonen er at områdestabiliteten av det planlagte utbygde området i dag er tilfredsstillende og kan derfor ut fra geotekniske hensyn åpnes for regulering uten forutgående stabilitetsforbedrende tiltak. Det er heller ikke funnet kvikkleire i sjø, men det kan ikke utelukkes at finnes.

Det er tatt inn nye bestemmelser knyttet til planen for å ivareta sikkerheten i den videre prosessen.

Området er undersøkt med hensyn på forurensninger i grunnen. Det er påvist tungmetaller i grunnen samt at det er observert fylling i strandkanten som inneholder tungmetaller og organiske miljøgifter. I tillegg er deler av området oppfylt med gruveavfall. Plan for håndtering av forurenset masse i grunnen skal utarbeides. Det forutsettes at all gravemasse som er forurenset deponeres på egnet sted, og at forurenset toppdekke skiftes ut til rene masser.

Det må gjøres supplerende undersøkelser i byggesaken som et grunnlag for en spesifikk tiltaksplan for utbyggingen som omfatter oppgraving og disponering av forurenset masse, samt plan for kontroll og miljøbeskyttende tiltak.



## Trondheim kommune

I forbindelse med videre arbeid med skisse-, for- og detaljprosjekt skal det gjøres geotekniske arbeider som vurdering av behov for supplerende grunnundersøkelser, supplerende miljøtekniske undersøkelser, faseplaner, tiltaksplan for forurensende masser, prosjektering av sikringstiltak, støttekonstruksjoner og fundamentering, analyse av poretrykksøkning og beskrivelse av anleggsgjennomføring.

### Trafikkforhold og støy

Området har i dag kjøreatkomst fra Mellomila. Dagens trafikkmønster ved området preges av arbeidsreiser og næringsaktivitet til og fra Mellomila 79, industri i lokalene til Ila Stålindustri og boligreiser til og fra eiendommene i Ilsvika. I tillegg preges trafikkbildet av utbyggingen av Nordre avlastningsveg. All trafikk har midlertidig atkomst via midlertidig veg fra rv 715 fra Hanskemakerbakken til Mellomila.

Området er i dag utsatt for støy fra Bynesveien. Noe midlertidig støy fra anleggsområdet til Nordre avlastningsveg er det også.

Det er gjort supplerende undersøkelser for støy etter første gangs behandling. Resultatet viser at uteareal mellom D1 og D2 og mellom D2 og D3 er innenfor grenseverdien på 55 dB(A). Uteareal vest for D1 (balløkke) er innenfor grenseverdien på 55 dB(A). Beregnede verdier for balkonger på vestsiden av D1, alle etasjer, og på vestsiden av D3, 2. og 3. etasje ligger over grenseverdiene. Disse vil komme innenfor grenseverdiene ved hel innglassing eller tett vegg mot sør. Leilighetene har imidlertid også tilgang til felles uteområder mellom husene som er innenfor grenseverdiene. Det er derfor ikke nødvendig at hver enkelt balkong skal tilfredsstille støykravene.

Kravet for et innendørs støynivå mindre eller lik 30 dBA, blir ikke overskredet for soverom.

Beregningsresultatene av innvendig støynivå oppfyller kravene til både klasse B og klasse C (NS 8175).

Det er god margin til krav ved klasse C (30 dBA) uten skjerming langs veg eller spesielle fasadetiltak. Det er ikke behov for særskilte skjermingstiltak for verken leiligheter eller gårdsrom.

### Kollektivtilbud

Kollektivtilbudet i området er mindre godt. Det er god dekning ved Ilaparken, gangavstand på ca. 1000 meter, mens busstilbudet i Bynesveien er relativt dårlig. Atkomst til Bynesveien er via undergang ved Mellomila 79. Liten buss betjener boligområdet øst for planområdet med 2- 4 bussavganger daglig.

### Offentlig og privat service, skolekapasitet, barnehagedekning

Området hører inn under Ila skolekrets, og det er tilstrekkelig kapasitet på barne- og ungdomstrinn. Etablerte kommunale barnehager i området er Møllebakken, Iladalen og Ila. Det er åpnet midlertidig barnehage i Mellomila 81.

Barnehagen som lå inne i høringsforslaget er tatt ut av planen på grunn av at området har bedre barnehagedekning enn antatt. Det er derfor ikke behov for en ny barnehage. Hvis det på sikt skulle bli behov for barnehage bør den plasseres på et mer tilgjengelig sted i Ila.

### Fjernvarme

Området ligger innenfor kommunens konsesjonsområde for fjernvarme og utbyggingen skal tilrettelegges for dette.

### Arealbruk

Arealene i planen er i hovedsak foreslått til ny boligbebyggelse. Langs sjøen hvor det er planlagt utfylling og

## Trondheim kommune

opp mot marka er det avsatt offentlig friområder, mens arealet på vestsiden av Ilsviken gård med hageanlegg er markert som felles uteoppholdsareal. I tillegg er det lokalisert felles løkke/ balløkke nordvest i området. Forlengelsen av Mellomila er regulert til offentlig veg med snuplass for liten lastebil. Videre er vegen regulert til felles atkomstveg med snuplass for bil og lastebil. Offentlig gang- og sykkelveg er lagt inn på eksisterende jernbanetrase.

### Byform og bokvalitet

Byggene er plassert inn mot vegen som gatehus. Felles atkomstveg skal framstå som en forlengelse av den eksisterende gaten og med muligheter for næringsareal i første etasje langs Mellomila. Mot Mellomila i sør (felt D) er bebyggelsen sammenhengende og uterommene er hevet opp to etasjer mot sør med trapper ned mot gaten mellom lamellene. Fasaden brytes opp av trappeforbindelse mellom gårdsrommene og gaten. Mot nord er det åpent mellom lamellene med utsikt til sjøen (felt C).

Sør for gata viser planen tre blokker i vinkel og som har varierende lengde og fem etasjer unntatt bygget nærmest Ilsviken gård som er i fire etasjer. Bebyggelsen danner tre mindre tun som henvender seg mot syd. På sjøsiden av Mellomila er det vist to punkthus.

Det er lagt vekt på at boligene skal ha utsikt til sjøen og så gode lysforhold som mulig. Det er ønskelig at det etableres forretninger, fellesfunksjoner eller kontorer i første etasje ut mot Mellomila i felt D. Hvis det derimot etableres boliger her, skal leilighetene gå over to plan for å oppnå god nok bokvalitet.

### Bebyggelse

Det er vedlagt et skisseprosjekt som viser 155 leiligheter mot tidligere 164 leiligheter etter at bygg C1 og C2 innenfor C- feltet er omarbeidet og redusert med ca 700 m<sup>2</sup> T-BRA (og ca. 5 meter) i forhold til høringsforslaget. Den foreslåtte bebyggelsen gir:

Totalt utbyggingsareal	ca. 16 daa inkl. alle arealer i planområdet
Byggeareal – boliger	ca. 7 daa
T-BRA	12.199 m <sup>2</sup>
Bebygd areal	3.499 m <sup>2</sup>

### Bygningsmessig utforming og bruk av energiøkonomiserende metoder/ materialer

Boligbygningene tenkes utført som sluttede volumer med fasader i tegl, med balkonger og atkomstgallerier delvis integrert i volumet, delvis som utenpåliggende stålkonstruksjoner. Veggflater i innhuk kles med panel.

Det skal som Bygningsrådet vedtok benyttes energiøkonomiske metoder og materialer ved utbygging. Dette er nå hjemlet i ny teknisk forskrift. Det vil bli foretatt miljøvurderinger ved valg av byggemetode og materialbruk.

### Arbeidsplasser

Det kan innpasses næringsareal i nederste etasjen i felt D mot Mellomila. Samlet næringsareal innenfor planområdet skal ikke overstige 2.000 m<sup>2</sup>.

### Ivaretagelse av antikvariske hensyn

Ny bebyggelse på vestsiden av Ilsviken gård skal ha tilnærmet samme volumoppbygging, arkitektur og avstand fra gården som allerede gjennomført for den nye boligbebyggelsen på østsiden av gårdsanlegget. Krav om at ny bebyggelse skal underordnes Ilsviken gård i materialbruk, farger osv., er tatt inn i bestemmelsene.

## Trondheim kommune

Sjøflystasjon er av byantikvaren ikke vurdert som bevaringsverdig, men det er stilt krav om fotodokumentasjon før riving. Sjøflyrampen er det ikke mulig å bevare fordi det må foretas masseutskifting for å fjerne forurenset masse. Dette gjelder også masser rundt og under rampen.

### Parkering

Det legges opp til parkering i kjeller for alle nye bygg. Parkeringsdekningen skal være i samsvar med gjeldende norm, og det skal leveres en parkeringsplan sammen med byggesøknad. Atkomst til parkeringsanlegg skjer fra Mellomila med innkjøring like vest for parken. Besøkparkering er lagt inn på sørsiden av Mellomila (10 plasser, inkl. 2 stk handikaplasser). Parkeringsplasser tilpasset bevegelseshemmede i parkeringsanlegget i kjelleren skal innarbeides i planene.

### Avfall

Samlingsplasser for renovasjonsbeholdere er tenkt ved innkjøring til p-anlegget for bygningene på sørsida av Mellomila, og må være plassert under terreng. En annen løsning er at avfallsløsning etableres som del av bebyggelsen. Det settes krav om avfallsplan i bestemmelsene.

### Uterom

Planen viser ca 5.700 m<sup>2</sup> med privat og felles uteareal og 4.200 m<sup>2</sup> med friområde i planen. I tillegg kan halve hagen ved Ilsviken gård, på ca 1.100 m<sup>2</sup>, medregnes. Hagen blir felles for boligene som inngår i denne planen og boligene øst for hagen. Dette er i tråd med krav til uterom satt i kommuneplanens arealdel (se også arealregnskap i orienteringsvedlegg 4).

Utomhusanleggene er bygd opp med skjermede gårdsrom for hver boliggruppe, samt felles uteområder nordvest for Ilsviken gård og sørvest for D1. Fellesområdet F2 anlegges mot bydelsparken (hagen ved Ilsviken gård) slik at det samlet blir et stort grønt areal sentralt i boligområdet. Det grønne området henger også sammen med friområdene mot sjøen. I sørvest ligger det inne et fellesområde som skal romme balløkke. Dette er i dag ett flatt platå omkranset av vegetasjon.

I forbindelse med den offentlige snuplassen er det tenkt lagt inn et amfi for å utnytte høydeforskjellen i området og samtidig gjøre snuplassen til et mer naturlig element i utearealet.

### Rekreasjonsområder – offentlig friområde

Det er lagt inn ca. 4.200 m<sup>2</sup> friområde i planen. Dette arealet omfatter en minimum 25 meter bred grøntsone langs sjøen fra hagen i øst til "Strandhytta" i vest, et større samlet areal i vest og en 5-15 meter brei korridor fra strandsonen opp til ny gang- og sykkelveg i sørvest.

Det skal anlegges en universelt utformet tursti i forlengelse av eksisterende tursti nord for hagen. Turstien knytter seg på ny gang- og sykkelveg i vest, men det siste strekket fra Mellomila og opp til gang- og sykkelvegen er for bratt for bevegelseshemmede. Her følger turstien en eksisterende trase (ca 1:3). Gang- og sykkelvegen vil være tilgjengelig for bevegelseshemmede fra offentlig gang- og sykkelveg i sør.

### Vegsystem

Vegsystemet i planen består av privat felles atkomstveg som kobler seg på offentlig veg i øst (Mellomila) via en offentlig snuplass for liten lastebil. Felles atkomstveg er gitt tosidig fortau og ensidig langsgående parkering. Det foreslås at denne felles atkomsten får en snuplass for personbil og en vendehammer for lastebil i vest. Videre ligger det inne en forlengelse av offentlig gang/sykkelveg i sør, på eksisterende jernbanetrase som ikke lenger er i bruk. Gangkoblingene nord – sør i planområdet er lagt inn som felles

## Trondheim kommune

uteoppholdsområde/ offentlig friområde. Vegsystemene skal opparbeides som gater med stram utforming og god materialbruk.

Varelevering er tenkt i første etasje/sokkel ut mot Mellomila.

### Vann- og avløp

Det ligger vann- og avløpsledninger med tilstrekkelige dimensjoner like øst for planområdet som dette området er planlagt koblet til.

### Fylling i sjø

For å få til nok avstand fra ny bebyggelse til sjølinje er det foreslått en utfylling i sjøen på ca 15 – 25 meter. Dette er en akseptabel løsning fordi forurensing krever at masse skiftes ut og fordi en utfylling vil ha positive konsekvenser for områdestabiliteten.

På grunn av forurenset grunn og dårlige masser vil utfyllingen foregå ved at man skifter ut forurenset masse med rene masser, men fordi man ikke kan belaste grunnen med mer vekt enn i dag vil oppfyllingen bestå av hasopor. Over hasoporen må det legges ut fiberduk og nok steinmasse til at hasoporen holdes nede.

På toppen av fyllinga må det legges plastring med stor stein som hindrer at sjøen graver i de underliggende massene. Plastringa vil utføres med svakt fall, slik at tilgjengeligheten til sjøen opprettholdes langs hele området. Mellom og over steinplastringa kan det legges ut finere masser, finsingel, rullestein eller lignende, men ved hardt vær vil sjøen flytte på massene som ligger over plastringa, og det er uvisst hvor mye av dette som vil bli liggende igjen på sikt. Det er også usikkert om sjøen vil legge fra seg masser i området. Toppsjiktet langs stranda vil derfor utvikle seg over tid med vekslende sammensetning. Plastringssteinen kan legges inn som trinn på deler av utfyllingen, for å skape variasjon og ytterligere øke tilgjengeligheten.

Prosjektet foreslår at det legges inn større steiner som stikker mer opp av plastringsflata i områder, slik at det blir en variasjon, og i forbindelse med slike ”øyer” vil det også bli mer variert massesammensetning og mer variert vegetasjon (tang) og dyreliv.

Over høyvannsnivå vil det kunne etableres vegetasjon, samt settes opp benker, rasteplasser etc. Endelig detaljplan for utforming av friområdet skal godkjennes av kommunen.

Bryggeanlegget som lå inne i høringsforslaget er fjernet fordi strandsonen er utvidet etter merknad fra Fylkesmannen. Det er lagt inn en mindre brygge helt i nord, ved starten av utfyllinga, for å opprettholde brygge- og fiskemuligheten som lå inne i det opprinnelige forslaget. Brygga er bare hensiktsmessig der det er bratt fylling ut i vannet, ellers vil den på fjære sjø stå på tørt land. Gjennom dette er tilgjengeligheten til sjøen ivaretatt og bredden på friområdet er blitt større, noe som øker brukbarheten.

En utfylling der større deler av området er grønt, dvs. brattere fylling mot sjøen, er vanskelig pga. grunnforholdene. Men det er mulig å lokalt legges ut noe mer masse på mindre områder, for å øke variasjonen.

Uavhengig av grad av utfylling må massene i dagens strandsoner skiftes ut på grunn av forurensning. Omtrentlig omfang av masseutskifting er vist på snittene (orienteringsvedlegg 7).

## **Trondheim kommune**

### **KONSEKVENSER**

#### **Konsekvenser for natur og miljø**

##### *Støy, luftforurensning*

Planforslaget vil medføre noe økt trafikkstøy i Mellomila. De utfyllende undersøkelsene viser at støyforholdene vil være tilfredsstillende. Prosjektet vil ferdig utbygd medføre en økning i ÅDT på ca 650.

##### *Forurensning i grunnen*

Forurenset masse fjernes og det øverste laget skiftes ut med rene masser.

##### *Natur, landskap, biologisk mangfold*

Fordi området delvis er et tidligere industriområde vil planforslaget i liten grad påvirke eksisterende naturverdier.

#### **Samfunnsmessige konsekvenser**

##### *Barn- og unge*

Området er i kommunens vurderinger av leke- og aktivitetsområder klassifisert som et areal som har liten tilgjengelighet til lekearealer, men god tilgjengelighet til marka. Det er derfor satset på opparbeiding av gode nærlekeplasser, kvartalslekeplass samt en liten balløkke i denne planen. Større balløkke er etablert i Iladalen. Tilgangen til marka er bedret gjennom planfri kryssing av Bynesveien (Nordre avlastningsveg).

##### *Universell utforming*

Det skal være livsløpsstandard på minst 50% av leilighetene. Dette må følges opp med handikapparkering i parkeringskjellere. For kontor og forretningsareal forutsettes det trinnfri atkomst og tilpasset parkering.

Alle gårdsrommene skal være tilgjengelige for alle. Fellesområdet F2 vil være tilgjengelig både fra Mellomila og fra turstien langs sjøen (stigning 1:16). Fellesområdet F3 vil være tilgjengelig for bevegelseshemmede fra offentlig gang- og sykkelveg i sør.

Den offentlige turstien langs sjøen skal være universelt utformet fra Mellomila i vest og videre inn i boligområdene lenger øst (maksimal stigning 1:15). Tilgjengeligheten vil også gjelde strandsonen nordvest for hagen og bryggeanlegget i vest. På den måten vil sjøen og stranda bli tilgjengelig for brukergrupper som ikke har det tilbudet her i dag.

##### *Bokvalitet og bomiljø*

Bokvaliteten skal sikres gjennom at det er satt krav til boligsammensetning i bestemmelsene. Det skal etableres minimum 40 % 3-romsleiligheter og minimum 10 % 4-romsleiligheter, mens 1-roms-leiligheter ikke tillates. Det er også satt et tak på antall leiligheter som kan etableres på 155 boenheter.

Sol- og skyggediagrammene viser at solforholdene på utearealene er gode nok. Sol- og skyggediagrammene er blitt justert etter forrige høring, men tilgangen på solfylt areal er fremdeles oppfylt.

Utfylling i sjøen og opprydding av forurenset grunn gjør at bredden på det offentlige friområdet blir god og at områdene langs sjøen blir mer tilgjengelige enn før.

##### *Infrastruktur - trafiksikkerhet*

Prosjektet baserer seg på en atkomst via ny rundkjøring på Nordre avlastningsveg. Trafikk til og fra Ilsvika vest vil avvikles i denne hovedrundkjøringen og vestover via Mellomila.

## Trondheim kommune

Området vil få sammenhengende gang- og sykkelveg og fortau inn til sentrum langs Mellomila ved slutføring av Nordre avlastningsveg. Denne vegen vil også fungere som skoleveg. I kommunens skolevegsrapport fra 2001 er det i vurderingen av dagens situasjon omtalt enkelte små tiltak langs skolevegen for å bedre sikkerheten, men det er ikke omtalt problempunkter på skoleveg utover dette.

Hovedsystemene for gående, syklende, og biltrafikk viser ingen farlige punkter. Området preges av lav fart og blandet trafikk på fortau (gående og syklende) og blandet trafikk i vegbane (bil og sykkel).

### Gjennomføring

Ilsvikveien 30 planlegges bygd i to til tre byggetrinn, med en total byggetid på 3- 4 år. Det skal blant annet foreligge en godkjent trafikkplan som viser midlertidige trafikkløsninger for kjøretrafikk, gang- og sykkeltrafikk, anleggstrafikk i utbyggingsperioden, og i perioden før Nordre avlastningsveg tas i bruk.

Det må utarbeides en utbyggingsavtale med kommunen når det gjelder opparbeiding av offentlige arealer.

Når det gjelder gang- og sykkelveg foreligger det en avtale mellom Statens vegvesen og Trondheim kommune om bygging av denne.

Det er inngått intensjonsavtale mellom Maja Eiendom AS og kommunen om salg av kommunale arealer i planområdet.

### Oppsummering av endringer etter første gangsbehandling

De største endringene er knyttet til innsigelsene. De viktigste endringene er:

- Krav til større friområde langs sjøen og geotekniske forhold har gjort at det er lagt opp til en større utfylling i sjø, og både kart og bestemmelser er endret.
- På grunn av økte krav til dokumentasjon av støy, forurensing i grunnen og områdestabilitet er bestemmelsene endret.
- Barnehagen er tatt ut.
- Det er tatt inn en offentlig atkomst fra Mellomila og ned mot sjøen.
- Det er satt krav til at eventuelle boliger i første etasje på oversiden av Mellomila skal gå over to plan.
- Bygg C1 og C2 er redusert i størrelse.
- Krav til parkering er justert i forhold til ny kommuneplanens arealdel.
- Det settes krav til avfallsplan og avfallsløsning skal etableres under bakken eller som del av bebyggelsen.
- Bestemmelse om universell utforming er endret til å gjelde 50 % av alle leiligheter heller enn livsløpstandard i 80 % av alle boliger over 45 m<sup>2</sup>.
- Det er satt øvre grense på 155 boliger og gitt bestemmelser om boligsammensetning og boligkvalitet.

### RÅDMANNENS KONKLUSJON OG ANBEFALING

Forslag til reguleringsplan har vært gjennom en omfattende prosess. Området har vist seg utfordrende å planlegge både i forhold til kvikkleire og forurensning i grunnen. Det har likevel vært ønskelig å få til en utbygging av området, og bygningsrådet har gått inn for at området reguleres (vedtak 20.09.05). Rådmannen mener det er positivt at utbyggingen av Ilsvika nå kan slutføres.

Rådmannen vurderte ved første gangs behandling planforslaget for å ha imøtekommet mange av de innspillene som har blitt gitt fra administrasjonen, men mente at utnyttelsen var for høy og at planforslaget måtte bearbeides ytterligere. Dette ble også vedtatt av bygningsrådet ved utlegging. Det er derfor gjort endringer i felt C i forhold til volum. Bygningene er smalere og ligger mer på linje med bygningene bak. De

## Trondheim kommune

fleste leilighetene har utsikt og lys fra flere retninger. Løsningene anses nå som gode nok.

Fordeling og maksimalt antall boliger sikres gjennom bestemmelsene. 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 boligsammensetning. For å komme til løsninger her er det blant annet vært befaringsfor å se på eksisterende bebyggelse. 1-roms leiligheter tillates ikke og det er satt grense på 155 leiligheter. Ensidige leiligheter må dokumentere tilfredsstillende bokvalitet i form av dagslysinnslipp, planløsning og utsikt. I første etasje i felt D skal leilighetene gå over to plan hvis ikke arealet brukes til forretning.

For å oppfylle krav om 25 meter avstand til sjøen slik det er regulert for de andre boligområdene i Ilsvika og som vist i kommunedelplan for Ila, er det foreslått å fylle ut i sjøen. Siden masse må skiftes ut på grunn av forurensning og strandsonen må reetableres, er dette etter rådmannens vurdering en akseptabel løsning. Fyllingen må opparbeides slik at den fremstår som et attraktivt grøntområde som fremstår som allment tilgjengelig.

Geotekniske forhold og områdestabilitet er tilfredsstillende utredet. Undersøkelsene viser at prosjektet er gjennomførbart. NVE og fylkesmannen har trukket innsigelsene som kom i høringsperioden. Det er utarbeidet egne bestemmelser som må følges opp i den videre detaljplanleggingen mht. geoteknikk og forurenset grunn.

I forhold til støy er det utendørsstøy som er det største problemet i henhold til støyrapporten, men det er konkludert med at støynivået utendørs tilfredstiller de nasjonale kravene. Bestemmelse om støy vil ivareta videre oppfølging av temaet i byggesakene.

Vedrørende forholdet til Ilsviken gård er den foreslåtte bebyggelsen plassert med tilsvarende avstand fra den fredede gårdsbygningen som på østsiden, noe som anses å være tilfredsstillende. Bygget nærmest gården er senket etter innspill fra Byantikvaren. Maksimumshøyden er regulert inn.

I løpet av planprosessen er det reist spørsmål om bevaring av sjøflyhangaren. Det er helt fra planarbeidets oppstart vært forutsatt at hangaren må rives. Sjøflyhangaren er vurdert å ikke ha en betydning som tilsier vern. Sjøflyrampa kunne vært bevart som en del av uteområdet, men den er ikke mulig å bevare fordi området må masseutskiftes, både pga. stabilitet og forurensning.

Barnehagen som lå inne i høringsperioden er tatt ut av prosjektet. Området har i utgangspunktet god barnehagedekning fordi behovet for barnehageplass i Ilsvika har vært lavere enn antatt tidligere. Det er derfor ikke lenger behov for en barnehage her, og den foreslåtte løsningen var heller ikke spesielt bra.

Forslagsstiller har vært forelagt det anbefalte planforslaget, og er enig i planforslaget som fremmes. Rådmannen anbefaler at forslag til reguleringsplan for Ilsvikveien 30 med plankart og bestemmelser godkjennes slik den foreligger.

Rådmannen i Trondheim, 18.02.2008

Håkon Grimstad

Ann- Margrit Harkjerr

# Trondheim kommune

kommunaldirektør

byplansjef

Vedlegg

Saksvedlegg 1: plankart

Saksvedlegg 2: bestemmelser



## **Trondheim kommune**

Orienteringsvedlegg 1: Illustrasjonsplan

Orienteringsvedlegg 2: Oppsummering av geotekniske og miljøtekniske forhold – Rambøll (notat)

Orienteringsvedlegg 3: Rapport Trafikk og støy – Rambøll (Utrykt vedlegg)

Orienteringsvedlegg 4: Arealoversikt datert 27.11.07

Orienteringsvedlegg 5: Sol- og skyggediagrammer

Orienteringsvedlegg 6: Illustrasjoner og diagrammer

Orienteringsvedlegg 7: Illustrasjon og snitt av utfylt strandsone