

## Byplankontorets forslag til justert plassering av bygg 6B

Byplankontoret har gitt tilbakemelding til forslagsstiller om justert plassering av bygg 6B:

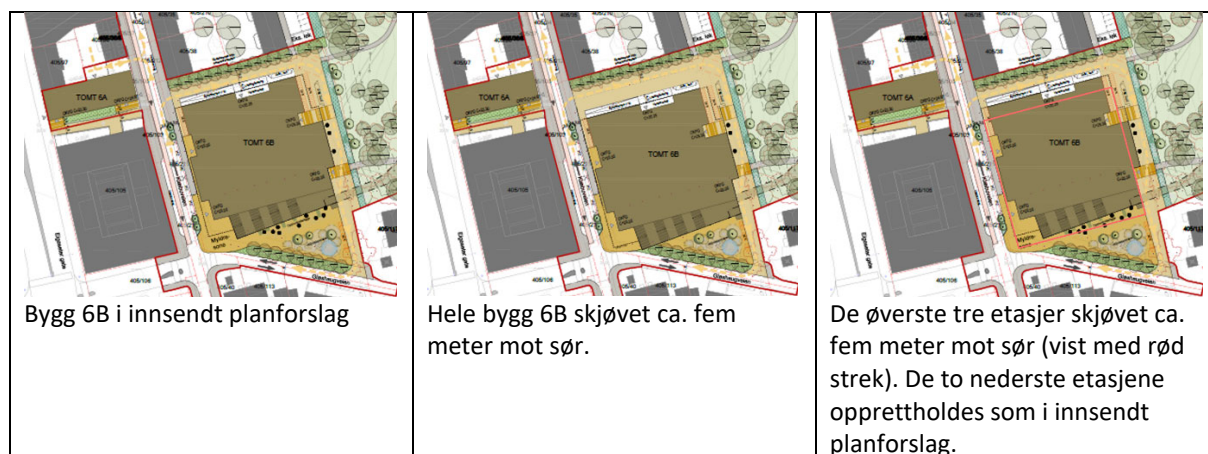
*Ved gjennomgang av antatt komplett materiale for Hesthagen, finner vi at dårlige dagslysforhold for enkelte boliger nord for tomt 6B blir ytterligere forringet av byggets plassering, til det punkt at vi mener det er en uakseptabel virkning. Dette mener vi er underkommunisert i dagslysvurderingen. Det er sannsynliggjort med illustrasjoner i rapporten at boligenes oppholdsrom (innenfor balkongen) får en uakseptabel situasjon. Vi ber forslagsstiller om å forskyve overbygget sørover, riktignok med den noe uheldige konsekvens at den offentlige trappa blir mer overdekket, men slik at man oppnår samme bredde hele veien i gatetunet i nord, som et avbøtende tiltak. Dette vil gi økt kvalitet til gatetun og eksisterende vegetasjon. Alternativt kan bygget flyttes sørover i sin helhet, men dette får svært uheldige konsekvenser for torget i sør, som vi mener er viktig å ivareta. Vi anbefaler derfor ikke det.*

Etter spørsmål fra forslagsstiller, har Byplankontoret presisert følgende:

*Vi ønsker en justering som bidrar til å bedre situasjonen for naboer og gatetunet. Jeg tror det er behov for en kompromissløsning for å oppnå best resultat, og anbefaler at dere bruker skyggediagrammene deres og vurderer hvordan tilpasningen bedrer skyggevirkning for boliger og plass i gatetunet i nord, opp mot virkningen mot sør og mot Gløshaugveien 4. Fasaden i sør tåler nok mer avvik fra byggelinjer nettopp for å oppnå mer tilpassing i nord, men det er viktig at dere vurderer dette i modell. Torget på bakkeplan på hjørnet av Gløshaugveien og Klæbuveien må uavhengig av løsning få tilstrekkelig plass.*

## Forslagsstillers tilbakemelding

NTNU Campussamling er bedt av Byplankontoret om å se på en løsning der tredje til femte etasje skyves ca. fem meter mot sør. For første og andre etasje bes det om en forskyvning som fortsatt ivaretar god nok plass ved krysset/torget.



Statsbygg har sett nærmere på Byplankontorets innspill, og mener at en forskyvning mot sør samlet sett gir negative konsekvenser for omgivelsene. Dette gjelder uansett om første og andre etasje opprettholdes, forskyves fem meter eller forskyves noe mindre.

Det vises til vedlegg der konkrete tilbakemeldinger og spørsmål besvares. Konsekvensene av en forskyvning mot sør er tematisk listet opp nedenfor:

**Forholdet til småhusbebyggelsen i sør (Lerkendalsbebyggelsen).** Det foreslåtte bygningsvolumet med fem høye etasjer vil bli liggende tettere på det bevaringsverdige bygningsmiljøet i bl.a. Gløshaugveien, Klæbuveien og Moslingsgate. En flytting på fem meter vil gi atskillig større nærføring til Lerkendalsbebyggelsen og visuell påvirkning for de småskala boligene. Bygget vil komme særlig tett på Gløshaugveien 4, Gløshaugveien 1 og Klæbuveien 67. Lerkendalsbebyggelsen er prioritert for vern gjennom kommunal listeføring, og deler av området ligger innenfor Riksantikvarens NB! Register. Boligene i Schøyens gate har ikke samme grad av vern. Forskyvningen vil påvirke kulturmiljøet negativt.

**Solforhold for småhusbebyggelsen.** En forskyvning mot sør, bl.a. begrunnet i solforhold for Schøyens gate 10, vil også ha konsekvenser for sol for andre boliger. Boligene i Gløshaugveien 4 vil miste ettermiddagssolen tidligere dersom bygget skyves sørover.

**Torget.** Det nye torgets areal (felt ST4) blir redusert. Dersom hele bygget flyttes, blir arealet vesentlig mindre. Hele den sørvendte fasaden mot plassen flyttes fem meter og beslaglegger deler av den potensielle aktivitetsflaten midt på torget. Dette gir negative konsekvenser for offentlighetens tilgang til byrom, og reduserer muligheter og areal for uformell lek for beboere i nabolaget. Dersom kun tredje til femte etasje flyttes, mens første og andre etasje opprettholdes, vil byrommet også bli negativt påvirket ved at utkragingen dekker hele trappen og deler av byrommet. Det gir negativ soltilgang, og behov for søyler som blir stående i byrommet. En langt større del av trappen blir liggende i skyggen, som vil kunne virke negativt på både opphold og vegetasjon i dette byrommet.

**Siktaksen.** Siktaksen fra Professor Brochs gate mot Gløshaugen vil bli redusert av å flytte bygget sørover. Dersom hele bygget flyttes, begrenses både synligheten av parken og bebyggelsen på Gløshaugen sett fra dette viktige atkomststrømmet. Dersom kun tredje til femte etasje flyttes, blir konsekvensen noe mindre, men fortsatt vil bygningsvolumet være mer fremtredende i siktaksen. Forslagsstiller mener at denne atkomst- og siktaksen er viktigere enn aksene mellom 6B og Schøyens gate. En utvidet siktakse i nord vil derfor ikke veie opp for redusert sikt i sør.

**Gangaksen.** Gangaksen mellom Klæbuveien/Professor Brochs gate mot torget og Gløshaugen påvirkes negativt av å flytte bygget. Dersom hele bygget flyttes, vil det bli svært trangt for gående i området der trappen lander og inn mot torget. Sannsynligvis må deler av trerekken mot Gløshaugveien fjernes for å gi plass til gående og/eller så må trapp reduseres i bredde. I tillegg vil det bli trangt for de som går over torget og mot gangveien i skråningen. Bredden ved gatetunet mellom torget og parken vil bli vesentlig redusert. Dette kan gi mer uoversiktlige og trafikkfarlige situasjoner, og redusere orienterbarheten. Dersom kun tredje til femte etasje flyttes, vil ikke arealet rundt trappen reduseres, men lesbarheten av trappen og den videre gangforbindelsen på bru mot Gløshaugen vil svekkes som følge av at bygget krager lenger ut i byrommet og skjuler gangbru og park.

**Gatetunet mellom 6B og Schøyens gate 10.** Gatetunet vil kunne få økt bredde dersom også første og andre etasje skyves sørover. Dersom første og andre etasje ikke flyttes, vil forholdet bli uendret. Gatetunet er dimensjonert tilstrekkelig i innsendt planforslag, men en forskyvning sørover vil være positivt da det gir ytterligere plass. Gatetunet ligger i stor grad skyggelagt fra 6B, og en utvidelse av gatetunet på bekostning av torget i sør, vurderes samlet sett som negativt. Trerekken mot Schøyens gate 10 vil få noe mer sol dersom bygget trekkes fem meter mot sør, men vil fortsatt hovedsakelig ligge i skyggen fra bygget.

**Arealkonsekvens for 6B.** Byplankontoret presiserer at deres forslag medfører en forskyving av volumer og ikke reduksjon av areal. Dersom hele bygget skyves, vil arealet kunne opprettholdes slik Byplankontoret ber om. Dersom kun tredje til femte etasje skyves, vil arealet måtte reduseres. Særlig gjelder det for tredje og fjerde etasje langs trappen, der denne er trukket inn for å sikre tilstrekkelig bredde for trappa med soner for opphold og vegetasjon, og gangforbindelse. I tillegg vil også areal med tilstrekkelig dagslys i 6B-bygget bli redusert som følge av en større utkraging fra tredje etasje og oppover.

**Solforhold for boligene i Schøyens gate.** Det er gjennomført sol-skygge-analyser for et bygg på 6B som er skjøvet ca. fem meter mot sør. Analysene viser at en forskyvning har liten virkning. Tidligere utførte analyser for et sammenligningsvolum viser forbedrede solforhold, men dette følger primært av bygningens høyde og ikke plassering. Effekten av å skyve bygget sørover er størst når solen står høyest. På dagsbasis er dette midt på dagen (kl. 13) som det er gjennomført sol-skygge-analyse for. Effekten av en forskyvning vil derfor være mindre tidligere og senere på dagen enn det som er illustrert kl 13. På årsbasis er effekten høyest i tiden før og etter sommerv. Jo lavere solen står, jo mindre er effekten av å skyve på bygget, sammenlignet med innsendt planforslag.

Som følge av dette viser analysene av forholdene kl 13 den 21. mars, 21. april, 21. mai og 21. juni at forskyvet volum ligger tett opp mot forholdene i innsendt planforslag 21. mars, og at det gradvis ligger tettere opp mot sammenligningsvolumet/referansesituasjonen frem mot 21. juni. Men dette er også på den tiden av året der bygget på 6B ikke kaster skygge på de private eller felles uteoppholdsarealene midt på dagen.

21. mars viser analysene at ca. seks av balkongene (tilhørende 12 leiligheter) blir liggende i skyggen. Ved å forskyve bygget vil dette bli redusert til ca. 5-6 balkonger (tilhørende 11 leiligheter). Altså en reduksjon på én leilighet. De fleste av disse påvirkes allerede av skygge fra trerekken som står langs tomt 6B. Denne trerekken skal bevares, og trærne er i dag høyere enn gesims på Schøyens gate 10.

21. april viser analysene at balkongene til ca. 2-3 balkonger (tilhørende 5 leiligheter) ligger i skyggen. Ved å forskyve bygget vil dette bli redusert til ca. 1-2 balkonger (tilhørende 3 leiligheter). Altså en reduksjon på to leiligheter. Sannsynligvis ligger disse to leilighetene allerede i skyggen fra trerekken langs tomt 6B.

21. mai viser analysene at balkongen til ca. 0-1 balkonger (tilhørende 1 leilighet) ligger i skyggen. Ved å forskyve bygget vil dette bli redusert til null. Altså en reduksjon på én leilighet, men denne leiligheten ligger uansett i skyggen fra trerekken langs tomt 6B.

21. juni viser analysene at ingen balkonger ligger i skyggen fra bygget. Deler av uteoppholdsarealene og enkelte balkonger ligger derimot i skyggen fra eksisterende trerekke.

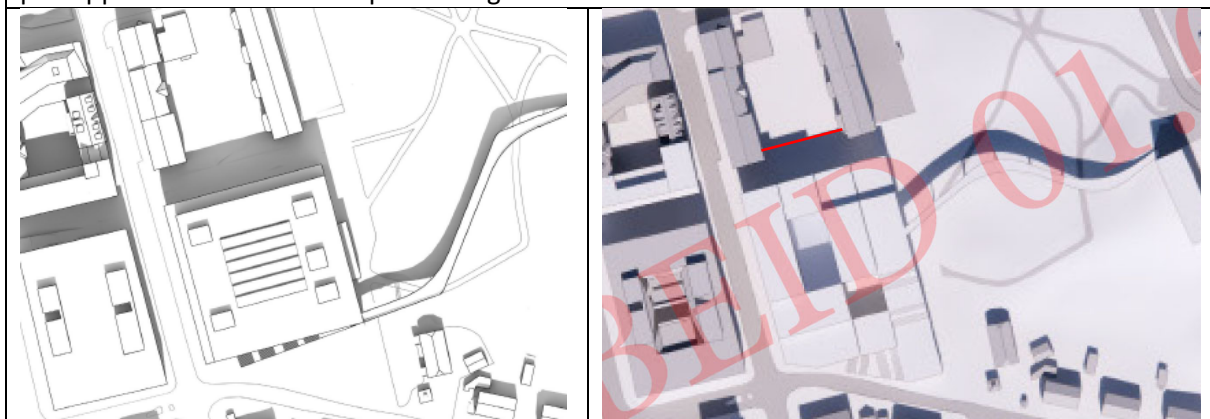
**Dagslysforhold.** Det er gjennomført dagslysberegning for Schøyens gate 10 med et bygg på 6B som er skjøvet ca. fem meter mot sør. Beregningene viser at en forskyvning har minimal virkning, at differansene ligger innenfor feilmarginene i beregningene og at endringene ikke vil være merkbare. Ved en nærmere detaljering av balkongene og skilleveggene som står mellom disse i beregningsmodellen, må det også forventes at differansene reduseres ytterligere. Oppholdsrommene på innsiden av balkongene vil ikke ha tilfredsstillende dagslysforhold verken med eller uten et bygg på 6B, uansett hvor dette er plassert. Dersom det ikke hadde vært overbygg over balkongene, ville dagslysforholdene vært tilfredsstillende både før og etter en utbygging av 6B.

**Sammenligning med prinsippssaken.** Det er vist til at det bygget som var illustrert i prinsippssaken viste bedre solforholdene enn bygget illustrert i innsendt planforslag, se illustrasjon nedenfor.

Illustrasjonen som er anvendt, viser kun at solen treffer takutspringet over øverste balkong lengst sør på bygget Schøyens gate 10 den 21. mars kl. 13. I innsendt planforslag ligger dette takutspringet i skyggen. For uteoppholdsarealet på balkongene er det svært lite forskjell på dette tidspunktet, og de samme balkongene ligger i skyggen i begge alternativer. Som følge av at bebyggelsen i prinsippssaken øker i høyde mot vest, er solforholdene i gårdsrommet derimot dårligere og solforholdene senere på ettermiddagen ville vært dårligere for balkongene enn i innsendt planforslag. Denne opptrappingen er godt synlig når solforholdene er sammenlignet mellom prinsippssak og innsendt planforslag 21. juni (se illustrasjon nedenfor) og som viser mer skygge i gårdsrommet med alternativet fra prinsippssaken.



Illustrasjon fra Byplankontorets innspill som viser at ett takutspring over balkongene har mer sol i prinsippssaken enn i innsendt planforslag 21. mars kl 13.



Illustrasjon som viser sol og skygge 21. juni kl 13. Byggets opptrapping i høyde mot vest i prinsippssaken ville gitt mer og ikke mindre skygge på uteoppholdsarealene og balkongene.

**Konklusjon:** Forslagsstiller anbefaler ikke en forskyvning av bebyggelsen på 6B mot sør. Dette vil gi ingen til minimal forbedring av dagslys og sol på bebyggelsen i Schøyens gate 10, og kan ikke veie opp for de negative konsekvensene en forskyvning har for offentligheten gjennom redusert areal, bredde og kvalitet på byrommet i sør, for bygningsskala mot den verneverdige Lerkendalbebyggelsen og for sikt og lesbarhet mellom Elgeseter gate og Gløshaugen. I tillegg reduseres solforholdene for Gløshaugveien 4. Forslagsstiller mener det er feil å prioritere minimale forbedringer for noen svært få beboere til fordel for offentlige rom og gangforbindelser, andre naboer og tilpasning til viktige kulturminner i sør. Dersom byplankontoret likevel vil opprettholde sin anbefaling, bør dette fremmes som et eget planalternativ initiert av kommunens administrasjon.

Konsekvensene som er beskrevet, tilsier videre at en eventuell forskyving av bygget fem meter mot sør vil medføre behov for ny høring som følge av at bebyggelsen trekkes nærmere og i større grad påvirker annen småskala bebyggelse.

Forslagsstiller har ikke sett nærmere på en mellomløsning mellom å skyve hele bygge og å skyve kun tredje til femte etasje, som følge av at begge disse løsningene har større negative konsekvenser enn positive gevinster, sammenlignet med innsendt planforslag.