



TRONDHEIM KOMMUNE

Byplankontoret

Planident: r20210035

Arkivsak:21/15541

Detaljregulering av Gudruns gate 9, offentlig ettersyn

Planbeskrivelse

Dato for siste revisjon av planbeskrivelsen : 31.03.2023

Dato for godkjenning av (vedtaksorgan) : <dato>

Innledning

Reguleringsplanforslaget er utarbeidet av Bergersen Arkitekter AS som plankonsulent, på vegne av forslagsstiller Godthåb Utvikling AS.

Endelig komplett planforslag forelå 15.02.2023.

Hensikten med planen er fortetting og transformasjon av eiendommen fra kontor til boligformål, gjennom ny bebyggelse og ombygging av eksisterende bebyggelse. Deler av den eksisterende bygningen på eiendommen ble i sin tid bygget som Trondhjems sprit- og presgjærfabrik, men har med tiden blitt ombygget og tilbygget. I dag huser bygningen et fysikalsk institutt.

Nyere deler av den eksisterende bygningen planlegges revet.



3D-

illustrasjon som viser det foreslåtte prosjektet sett fra eneboligbebyggelsen vest for planområdet.

Planbeskrivelsen bygger på plankonsulentens beskrivelse av planforslaget.



Oversiktskart med planområdet i Gudruns gate 9 er markert med rød stiplet linje. Planområdet ligger på Øya i Trondheim sentrum.

Planstatus

Overordnede planer

Planområdet er i gjeldende kommuneplanens arealdel 2012-2024 vist som sentrumsformål og hensynssone kulturmiljø.

Gjeldende reguleringsplaner

Det finnes ingen gjeldende reguleringsplan for eiendommen, dermed gjelder kommuneplanens arealdel for denne eiendommen.

Tilgrensende reguleringsplaner r0549c Klosterenget, Nidarøhallen, Klostergata, Gudruns gate

Ikrafttredelsesdato: 29.08.1991

Planen regulerer området til boligformål, med maks mønehøyde 6 meter over ferdig terreng.

r0067 Jørunds gate 17

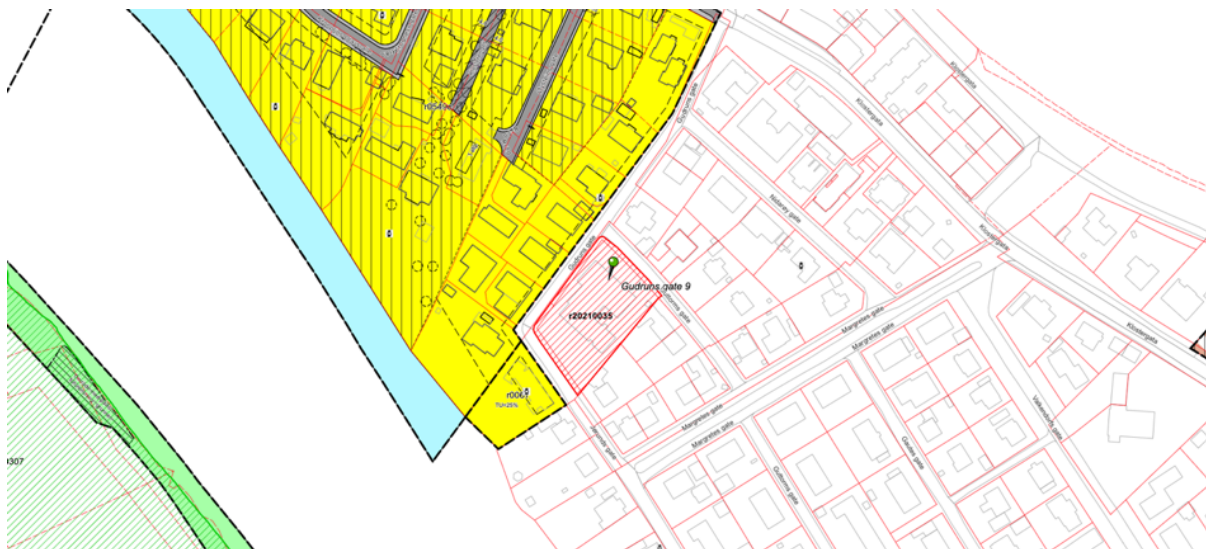
Ikrafttredelsesdato: 28.09.2006

Planen regulerer eiendom 404/197 til boligformål, med maks mønehøyde 10 meter over ferdig terreng i Jørunds gate.

Foreslått regulert høyde er 3-7 meter høyere enn regulert høyde i tilstøtende planer sør og vest for planområdet. Området øst for Gudruns gate omfattes kun av kommuneplanens arealdel.

Forholdet til/avvik fra gjeldende planer

Planforslaget er i samsvar med hovedtrekk og rammer i kommuneplanens arealdel, hvor området er avsatt til sentrumsformål og hensynssone kulturmiljø.



kartutsnitt som viser gjeldende reguleringsplaner i området.

Planområdet, eksisterende forhold

Berørte eiendommer

Gudruns gate 9, 11, 13 og 15 på Øya. Eiendommer gnr./bnr. 404/209, gnr./bnr. 404/198 og del av gnr./bnr. 404/172 og gnr./bnr. 404/69

Beliggenhet, avgrensning, størrelse på planområdet

Planområdet ligger i Trondheim sentrum, og har et godt utgangspunkt for boliger med høy bokvalitet, og er dermed i tråd med både sentrumsstrategien og byutviklingsstrategien. I dag består eiendommen av store deler asfalt og andre harde flater.

Planområdet er cirka 3 375 m² stort, og inkluderer selve eiendommen Gudruns gate 9, gnr./bnr. 404/209, og tilgrensende arealer i gatene rundt. Planområdet er avgrenset av ytterkant fortau/tomtegrenser i de tilgrensende gatene og naboeiendommene i sørøst med gnr./bnr. 404/177 og gnr./bnr. 404/194.

Dagens bruk og tilstøtende arealbruk

Eiendommen benyttes i dag til fysikalsk institutt med treningscenter og kontor, og parkering for dette formålet. Eksisterende bygning er plassert mot nord på eiendommen, og ligger langs Guttorms gate og Gudruns gate. Det står fem store trær langs Guttorms gate. Det er i dag to avkjøringer til eiendommen: én fra eiendommens østlige hjørne i Guttorms gate, og en fra vest i Gudruns gate. I forbindelse med avkjøringen fra Guttorms gate står det i dag en trafostasjon. Nærmiljøet består ellers av eneboliger.

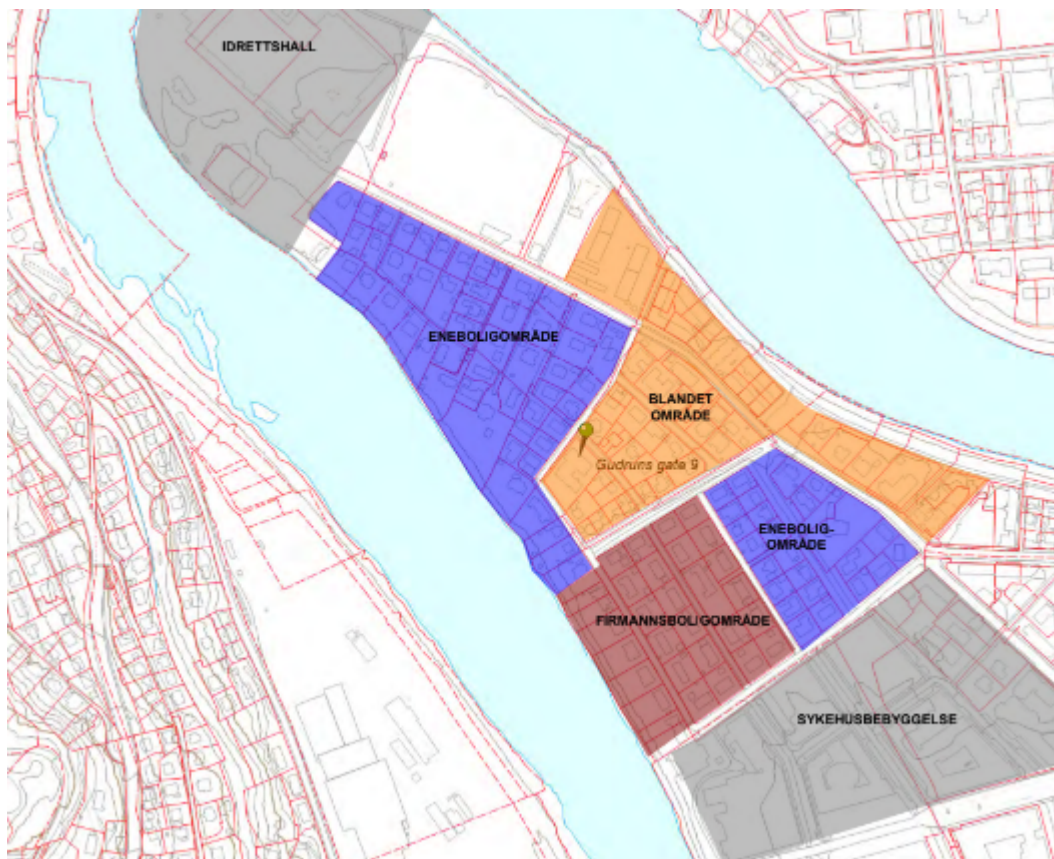


Eksisterende bygning sett fra Jørunds gate. Kilde: Google street view

Stedets karakter; struktur, estetikk/byform, eksisterende bebyggelse

Planområdet ligger i et etablert boligområde bestående av både eneboliger, tomannsboliger og firemannsboliger. Nærmere Klostergata finner man også større leilighetsbygg. For å beskrive stedets karakter må man først se på bebyggelsesstrukturen på Øya som en helhet, for så å zoomme inn på området rundt selve planområdet.

Øya, eller *Nidarø*, er avgrenset av en elveslynge dannet av Nidelva i sør, vest og nord, og Elgeseter gate i vest. Det finnes ulike bebyggelsesstrukturer og typologier innenfor dette området. I forbindelse med planarbeidet er det utført en stedsanalyse som beskriver dette. Gudruns gate 9 er en del av området som er kalt *det blanda området* i stedsanalysen. Her finner man større variasjon i høyder, takform og boform. Det eksisterende bygget i Gudruns gate 9 bidrar til den varierte bebyggelsesstrukturen, ved å ha større fotavtrykk og høyde, og med det fremstå mer massivt enn husene rundt. Det er stor kontrast mellom det store bygget i Gudruns gate 9 og de lavere eneboligene på andre siden av veien i Guttorms gate, Gudruns gate og Jørunds gate. Samtidig finnes det andre større bygg i nærheten. Denne ulikheten i skala preger dette området.



Illustrasjon fra stedsanalysen som viser områdeinndeling i type bebyggelse på Øya.

Landskap; topografi, landskap, solforhold, lokalklima, estetisk og kulturell verdi

Øya er en halvøy dannet av en elveslynge i Nidelva. Halvøya avgrenses av Nidelva i sør, vest og nord, og Elgeseter gate i øst. Øya preges av den frodige Nidelvkorridoren med sammenhengende grøntdrag, området rundt friidrettsstadionen Trondheim stadion og idretts-, konsert- og messehallen Trondheim spektrum i nordvest, og sykehusområdet med Olav Kyrres gate og St. Olavs hospital sørøst, og med variert boligbebyggelse i de sentrale områdene Gangbrua Nidareid bru til forbinder Øya til Ila og gangbrua over til Kalvskinnets forbinder området til Midtbyen.

Når sola står lavt på himmelen om høsten og på vinteren kaster Byåsen skygge over planområdet. Sola er borte fra planområdet gjennom deler av vinterhalvåret.

Terrenget på Øya er forholdsvis flatt med et platå på halvøyas sentrale deler. Platået ligger cirka 5-6 meter høyere enn Nidelva. Innenfor planområdet faller terrenget med cirka 0,7 meter fra Jørunds gate til Guttorms gate. Eksisterende hovedbygg har hovedinngang fra Guttorms gate, og her er eksisterende første etasje lagt cirka 0,9 meter over nivået målt i rennestein i Guttorms gate.



Snitt som viser eksisterende situasjon i og rundt planområdet.

Kulturminner og kulturmiljø

Øya, også kalt Nidarø, er en halvøy dannet av en elveslynge i Nidelva. Tidligere var Øya et grønt kulturlandskap med gårdsbygningene Nidarø gård sentralt plassert på halvøya. Nidarø gård var opprinnelig en parsell av Elgeseter gård, som omfattet store deler av Øya, og som i katolsk tid var hovedgård i Elgeseter kloster. Området ble innlemmet i byen Trondheim i 1863.

Planområdet ligger innenfor hensynssonen for Øya, men bebyggelsen på eiendommen er i seg selv ikke registrert som antikvarisk klasse. Blant de tolv nærmeste nabohusene er sju av dem antikvarisk verdiklassifisert. De fleste har klasse C, antikvarisk verdi, Gudruns gate 14 har klasse B, høy antikvarisk verdi. Hensynssonen fremhever det store, samlede og velbevarte bygningsmiljøet fra om lag 1850 frem til 1960 med boliger i tre og mur ved både villaer, tomanns- og flerleilighetsboliger.

Eiendommen domineres av et eksisterende bygg som i sin tid ble bygget som Trondhjems sprit- og presgjærfabrik. Dette bygget setter sitt preg på området, og har vært en viktig identitetsfaktor historisk, og er det fortsatt i dag. Fabrikken ble bygd som et murhus med store buevinduer og høy murpipe, og er i dag det høyeste bygget i nærområdet. Trondhjems sprit- og presgjærfabrik ble satt i gang i 1894. I senere tid har bygget blitt ombygget til kontorbygg og treningssenter, og i 1984 ble det bygget et tilbygg med kontorer langs Jørunds gate.



Foto av bygget fra da det var Trondhjems sprit- og presgjærfabrik.

Naturverdier

Planområdet befinner seg på platået midt på Øya, som omkranses av Nidelvkorridoren. Nidelvkorridoren har betydelige verdier i en landskapsøkologisk sammenheng. Eiendommen Gudruns gate 9 grenser til Nidelvkorridoren i sør/vest, og siden planområdet også tar med seg veg- og fortausareal i tilstøtende gater, går planområdet litt inn i Nidelvkorridoren her. Denne delen av Nidelvkorridoren er registrert på viltkartet som «svært viktig viltområde».

Det er i dag en rekke med fem trær på eiendommen langs Guttorms gate. Det er sannsynlig at trærnes røtter ikke strekker seg lengre enn grøntrabatten de står i, på grunn av at det ikke tidligere vært vanlig å bygge rotvennlig jordsmonn under asfalterte flater.

Utover dette er hele eiendommen bebygd eller asfaltert. Det er ikke registrert rødlistede eller fremmede/svartelistede arter innenfor planområdet.



Foto av trekke langs Guttorms gate. Kilde: Google street view

Rekreasjonsverdi/rekreasjonsbruk, uteområder

Planområdet grenser til grøntkorridor langs Nidelva og det er cirka 200 meter til nærmeste park som er knyttet til turstien langs Nidelva. Planområdet har også idrettsanlegget Finalebanen og lekeklassene (Finalebanen, Barnas hus barnehage og Andungen barnehage innen 150-250 meters avstand.

Innenfor planområdet finnes det ikke rekreasjonsmuligheter, foruten at trærne langs Guttorms gate gir et fint tilskudd til gatemiljøet. Gudruns gate 9 preges av harde asfalterte flater som i stor grad benyttes til parkering. Det vurderes ikke å være et verdifullt uteareal for barn eller voksne slik det fremstår i dag.

Kjøreadkomst/vegsystem/trafiksikkerhet

Planområdet er lokalisert slik at naturlig kjøreadkomst når man kommer kjørende fra sentrum er via Klostergata, inn Margretes gate og så inn Guttorms gate, eller fra Klostergata og inn Gudruns gate. Det er gatestruktur i området med tosidig fortausløsninger og fartsgrense 30 km/t. Området er flatt og har i utgangspunktet god tilgjengelighet for syklende, gående og rullestol, men

fortauene er ikke brede nok eller opparbeidet tilstrekkelig til å bli vurdert som universelt utformet. Trafikksikkerheten i området antas å være god.

Trafikkforhold

Planområdet har adkomst fra Gudruns gate, Guttorms gate og Jørunds gate, via Margrethes gate og Klostergata. Elgeseter gate ligger cirka 600 meter øst for planområdet. Gatene rundt er karakteristiske boligater, med smale toveis kjøreveger, og smale fortau på begge sider som ikke oppfyller dagens krav til fortausbredder. Dagens fortausbredder i Guttorms gate er omtrent 1,6 meter inklusive renne med storgatestein.

Gang- og sykkeltilbud

Hovedgang- og sykkelrute som leder inn til planområdet fra Midtbyen er via Elgeseter bru, gjennom Klostergata og inn Margrethes gate eller Gudruns gate. Planområdet har god forbindelse til sentrum og viktige rekreasjonsområder.

Skoleveg

Barneskoleelever i sentrumsnære områder er for tiden hovedsakelig fordelt på skolene Ila og Singsaker, men noen går også på de private skolene Steinerskolen og Birralee International School. Ungdomsskoleelevene på Øya sogner til Rosenborg ungdomsskole.

Skolebarn som går til Ila skole antas å gå mot Klostergata via Gudruns gate. Klostergata er en større gate med brede fortau og gangfelt. Barn som skal til Singsaker og Rosenborg har Klostergata og Mauritz Hansens gate som skoleveg. Fra planområdet går man via Jørunds gate eller Guttorms gate for å komme til Margretes gate og videre til Klostergata på vei mot Singsaker/Rosenborg. Margrethes gate har samme gatestruktur som Guttorms gate og Gudruns gate hvor det er antatt lav fart og lite trafikk.

Kollektivtilbud

De nærmeste bussholdeplassene er St. Olav ved Ragnhilds gate cirka 500 meter unna og Studentersamfundet cirka 750 meter unna. Nærmeste togstasjon er Marienborg stasjon, som er cirka 800 meter unna.

Barns interesser

Planområdet er privat eiendom og benyttes ikke av barn i dag.

Skolekapasitet

Planområdet tilhører Ila barneskolekrets hvor det per dags dato ikke er kapasitet til å ta inn flere elever. Selv om barna i området sogner til Ila barneskole er det mange som i stedet går på Birralee International School, Steinerskolen eller Singsaker barneskole. Planområdet tilhører Rosenborg ungdomsskolekrets.

Barnehagedekning

Det ligger flere barnehager i nærheten av planområdet. På Øya finnes Barnas Hus barnehage i Guttorms gate og Andungen barnehage i Klostergata.

Universell utforming

Planområdet oppleves som flatt. Området generelt har god tilgjengelighet, og det er adkomst til planområdet via gatenettet på Øya. Adkomstveien via Klostergata er i dag tilnærmet universelt utformet. Det samme gjelder Margrethes gate. Veien inn til, og innenfor planområdet, er ikke registrert som universelt utformet for elektrisk rullestol.

Tilgjengelighet for beredskap

Klostergata er beredskapsatkomst inn til gatene som leder til planområdet. Selv om det er noen hindre langs Klostergata i dag, er det plass til at biler kan kjøre opp på fortau for å slippe frem utrykningskjøretøy ved en eventuell nødsituasjon. Slokkemannskap har mulighet til å komme til med rednings- og slokkeredskaper fra tre sider av bebyggelsen. Det er i det branntekniske konseptet lagt til grunn at byggets inngangsparti mot vest vil være brannvesenets hovedangrepsvei inn i bygget på grunn av inngangens sentrale plassering i forhold til de to bygningskroppene som utgjør bygget/tiltaket.

Fjernvarme

Planområdet ligger innenfor konsesjonsområdet for fjernvarme, og eksisterende bebyggelse er tilkoblet.

Vann og avløp

Eksisterende vannledninger ligger langs Jørunds gate, Gudruns gate og Guttorms gate. Langs Guttorms gate ligger den under fortau som grenser til eiendommen Gudruns gate 9. Her går også vannledningen under eksisterende avkjøring til eiendommen i øst. VL-tilkobling til eksisterende bebyggelse på eiendommen er fra Gudruns gate. Eksisterende bygg har AF-tilknytning i Jørunds gate og i Gudruns gate.

Trafo

Eksisterende trafo ligger i eiendommens østlige hjørne, mot Guttorms gate.

Grunnforhold; stabilitetsforhold, rasfare, havstigning, flo og flom

Fra omtrent Margrethes gate og utover mot spissen av Øya i nordvest, er det i all hovedsak elve- og bekkeavsetninger, mens det lenger øst er hav/fjordavsetning. Det er tidligere foretatt grunnboring i Jørunds gate helt i sør av planområdet. Det ble ikke registrert kvikkleire. Planområdet ligger ikke i eller nedenfor registrert kvikkleiresone, og det er ikke registrert kvikkleire i grunnen i nærheten av planområdet. Det er utført mange grunnundersøkelser på Øya blant annet i sykehusområdet, langs klostergata og rundt spektrum. Det er ikke registrert kvikkleire i noen av grunnundersøkelsene.

Det er ingen kjent forurensing i grunnen, og området ligger ikke innenfor bestemmelsesområdet for forventet havstigning eller forventet havnivå ved stormflo.

NVEs karttjeneste for flom og havstigning viser at planområdet ikke befinner seg i en aktsomhetssone for flom og havstigning, men naboeiendommen sørøst for Gudruns gate 9 kan være utsatt for lokal oppstuvning av overvann ved store nedbørhendelser. Dette skal hensyntas i detaljfasen, slik at lokal oppstuvning på naboeiendommen ikke kan gjøre skade på de fremtidige anleggene i Gudruns gate 9.

Støyforhold

Planområdet ligger ikke innenfor registrert støysoner fra veg. Hele planområdet ligger i gul sone for støy fra helikoptertrafikk. Deler av planområdet mot vest ligger i grønn sone for støy fra jernbanetrafikk.

Luftforurensning

Årsmiddelerverdiene i perioden 2017 til og med 2020 for planområdet er under grenseverdiene når det gjelder svevestøv (PM10 og PM2,5) og nitrogendioksid (NO2).

Vurdert ut ifra data hentet fra fagbrukertjesten for luftkvalitet og ut ifra målinger fra de aktuelle målestasjonene antas planområdet å ha god luftkvalitet som er tilfredsstillende for bolig.

Risiko- og sårbarhet (eksisterende situasjon)

Planforslaget inneholder en risiko- og sårbarhetsanalyse. ROS-analysen tar for seg følgende tema: ekstremvær, flom, byggegrunn, Kulturminner og kulturverdier, teknisk infrastruktur, sosial infrastruktur, gjennomføring og byggeprosess.

Beskrivelse av planforslaget



illustrasjon av planforslaget sett fra Gudruns gate.

Nyeste del av eksisterende bebyggelse planlegges revet, mens resten av eksisterende bebyggelse skal transformeres fra kontor/treningscenter til bolig. I tillegg planlegges et nybygg i tilknytning til dette, som også skal huse boliger.

Store deler av arealet i prosjektet ligger i eksisterende bygg, hvor eksisterende konstruksjoner og bærelinjer legger sterke føringer for leilighetsplaner og etasjeinndeling. Etasjeinndeling og romhøyder i nybygget er tilpasset etasjeinndelingen i det eksisterende bygget.

Parkeringskjeller planlegges plassert under den nye bebyggelsen på eiendommen, og under det sentrale hagerommet. Det planlegges å etablere bilheis til parkeringskjelleren. Bilheis etableres som en egen bygningskropp i forbindelse med avkjøring fra Guttorms gate.



3D-illustrasjon av planforslaget sett fra eneboligbebyggelsen vest for planforslaget.

Planlagt arealbruk, reguleringsformål

Formål i reguleringsplan:

- Bebyggelse og anlegg - BB - Boligbebyggelse (1113)
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur - KV - Kjøreveg (2011)
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur - FO - Fortau (2012)

Hensynssone:

- Frisikt – H140
- Bevaring kulturmiljø – H570

Bestemmelsesområder i reguleringsplan:

- #1 Eksisterende bygg som kan omformes
- #2 Eksisterende bygg som kan omformes eller rives
- #3 Parkeringskjeller med adkomst (bilheis)
- #4 Renovasjon
- #5 Nettstasjon

Bebyggelsens plassering og utforming, herunder tilpasning til terreng

Den foreslåtte bebyggelsen består av eksisterende bygg, nybygg, bilheis som separat bygningsvolum, trafo som separat bygningsvolum i kombinasjon med sykkelkur, og renovasjonsløsning i form av nedgravde containere.



Plantegning av første.etasje satt inn i eksisterende situasjon rundt planområdet.

Deler av det eksisterende bygget rives og nybygget bygges inntil slik at man oppnår en innvendig sammenheng, og slik at de sammen omslutter det felles grønne hagerommet sentralt i kvartalet. Det foreslås endringer ved det eksisterende bygget som gjør at bygget får et utseende som peker mot det opprinnelige. Dette gjøres ved hjelp av større vinduer med format og ruteinndeling som etterligner vinduene fra da bygget var sprit- og presgjærfabrik. I tillegg foreslås nye balkonger og utganger til disse i gavlfasadene. Det foreslås også kobbhus i takflaten slik at loftsetasjen kan innredes til bolig. Kobbhusene er ikke høyere enn eksisterende mønehøyde.



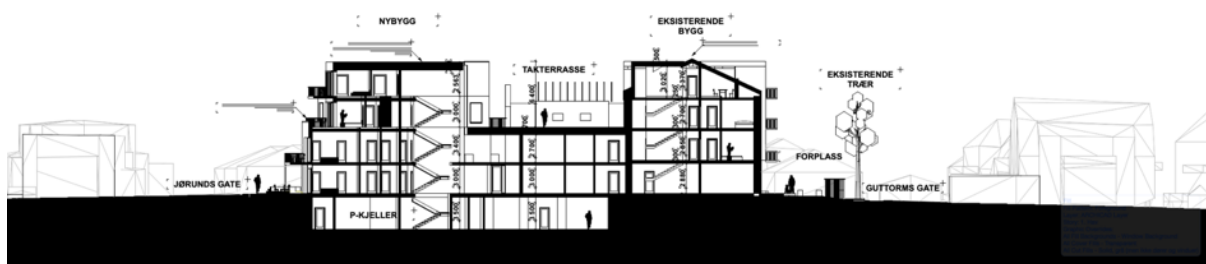
3D-illustrasjon som viser forslag til endringer på det eksisterende bygget.

For å tilpasse seg eksisterende bebyggelse er nybygget er konseptmessig delt i to: en tyngre og massiv del i tegl som er lavere og møter gatene, og en lettere del i tre som ligger ovenpå og bakenfor. Teglvolumentene ligger inntil hverandre, men er sideveis forskjøvet i forhold til hverandre.

Dette er gjort for å understreke inndelingen i flere volum som tilpasser seg i området, og for å skape private soner på bakkeplan. Teglvolumene har fått en høyde på to og tre etasjer som forholder seg til høyden på husene i gatene rundt.



Gateopprikk Gudruns gate med planforslaget midt i opprisset.



Snitt av planforslaget med eksisterende situasjon på hver side.

Mot fortâuene i Gudruns gate og Jørunds gate vil det etableres lave murer som både tar opp høydeforskjellen mellom private hager og fortâu, og skaper en differensiering mellom offentlig fortâu og private uteplasser.



3D-illustrasjon som viser utforming med murer langs fortâu Gudruns gate.

Utbyggingsvolum og byggehøyder

Den nye bebyggelsen på eiendommen skal ikke være høyere enn mønet på det eksisterende bygget etter at taket er renovert. Mønet på det eksisterende bygget tillates hevet noe for å ivareta renovering og krav til isolasjonstykkelse og bærekonstruksjon. Regulert mønehøyde er satt 30 cm over eksisterende mønehøyde. Nybygget trappes ned fra fire etasjer i nord til to etasjer i sør.

Grad av utnytting

Areal helt eller delvis under bakken, og areal for bilheis, skal ikke medregnes i BRA. Det skal etableres minimum ti boliger per dekar boligformål.

Totalt fotavtrykk for det planlagte prosjektet er cirka 1153 kvm. Til sammenligning er fotavtrykket for den eksisterende bebyggelsen før noe rives 793 kvm.

Antall boliger, leilighetsfordeling

Det legges opp til en variasjon av leilighetstyper og leilighetsstørrelser i prosjektet slik at mennesker med forskjellig økonomi og livssituasjon kan bo der. Det foreslås at minimum 40 prosent av leilighetene skal være tre-roms eller større, og være minimum 60 kvadratmeter. Maksimum 20 prosent av leilighetene kan være mindre enn 40 kvadratmeter, og det er satt en minste tillatte leilighetsstørrelse på 20 kvm.

For å sørge for at det finnes familievennlige leiligheter i prosjektet er det sikret i bestemmelser at leiligheter i første etasje som henvender seg mot hagerommet skal ha minimum to soverom. Disse leilighetene skal ha adkomst til terreng, eventuelt via terrasse. Det er også sikret i bestemmelser at minimum fire leiligheter i første etasje skal være større enn 75 kvm, og minimum fire leiligheter i andre etasje skal være større enn 75kvm.

Bomiljø/bokvalitet

Bebyggelsen skal bidra til å styrke gatemiljøet. Rundt bebyggelsen legges det opp til forskjellige typer steder å oppholde seg. På ekstra brede deler av fortauet langs Gudruns gate er det sikret at skal det plasseres benker. På plassen mot Guttorms gate legges til rette for sykkelparkering og renovasjonsløsning. Utenfor hovedinngangen ved Guttorms gate skal det bygges en trapp og rampe som tar opp høydeforskjellen mellom plassen og første etasje i bygget. Trapp og rampe skal utformes helhetlig og med en utforming som gjør at det også blir et oppholdssted som bidrar til plassen som et møtested. På ekstra brede deler av fortauet langs Gudruns gate vil det for eksempel være naturlig å plassere benker hvor man kan nyte kveldssola. På plassen mot Guttorms gate er det rom for utendørs treningsapparater, benker og praktiske funksjoner som sykkelparkering og renovasjonsløsning. Hovedinngangenes plassering sammen med disse funksjonene gjør at det legges opp til interaksjon mellom beboerne i området.

Prosjektet er organisert med hovedinnganger fra alle tre gatene. Disse leder inn til et sentralt innendørs fellesareal, som igjen har utgang til det felles hagerommet.

Prosjektet sikrer forskjellige typer leiligheter med stor variasjon i forhold til type bokvaliteter og størrelser, som vil kunne huse mennesker i forskjellige livssituasjoner og med ulike økonomiske forutsetninger. Leilighetene i det eksisterende bygget vil få en helt annen karakter enn leilighetene i det nye bygget siden de har vidt forskjellige konstruktive og materialmessige forutsetninger. Det er sikret at minimum 65 prosent av leilighetene får dagslys fra to sider.

Utearealet på eiendommen blir ikke ett stort sammenhengende uteareal, men oppdelt i forskjellige soner til forskjellig bruk og med forskjellig solforhold. Hoveddelen av utearealet på bakkeplan har henvendelse mot sørøst. I tillegg finnes det uteareal på bakken mot Guttorms gate som har henvendelse mot vest, nord og øst, og uteareal på takterrasse med henvendelse mot sør/øst og vest. Takterrassen har en sentral plassering som et slags tun mellom leilighetene i tredje og fjerde etasje.



Illustrasjonsplan

Støy

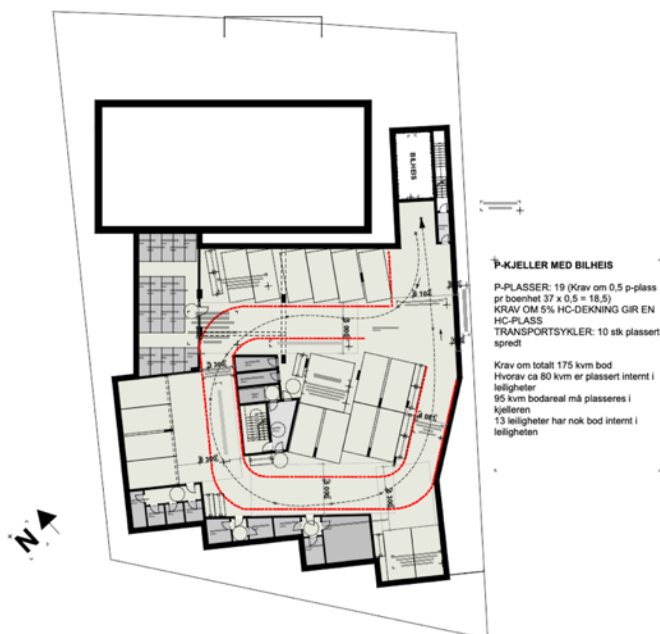
Prosjektet ligger ikke i støysoner fra veg eller jernbane, men i gul støysoner fra helikoptertrafikk. Forventet Lden støynivå fra helikoptertrafikk ligger på opptil 58dB på fasader og uteoppholdsarealer.

Det er usikkerhet knyttet til virkningen av tiltak mot helikopterstøy, med mindre uteoppholdsarealer bygges fullstendig inn med tak og vegger av for eksempel glass. Dette fordi støyens innfallsvinkel varierer, og fordi man ikke kan beregne nøyaktig hvor mye skjermingseffekt bygningsmassen har. Det er derfor ikke foreslått noen avbøtende skjermingstiltak for uteoppholdsarealer.

Parkering, antall pakeringsplasser for bil og sykkel

Det foreslås bilparkering lagt i parkeringskjeller under bakken, med adkomst via bilheis og avkjørsel fra Guttorms gate. Eksisterende gjerde og tre på naboeiendommen i øst hindrer tilfredsstillende sikt mot fortau. For å bedre sikten kan eksisterende tre på naboeiendom og gjerde som er innenfor siktsonen fjernes. Eventuelt kan man se på tiltak med transparent gjerde. Tiltak for å bedre sikt er sikret i bestemmelsene. Antall parkeringsplasser er maksimum 0,5 biloppstillingsplasser per bolig. Det skal avsettes minimum 5 prosent parkeringsplasser for mennesker med nedsatt bevegelsesevne. Det skal anlegges minimum to sykkelparkeringsplasser per bolig. Det foreslås noe sykkelparkering utendørs i egne sykkelboder, noe utendørs i stativer og noe i parkeringskjeller. I parkeringskjeller skal det også tilrettelegges for lading av el-bil og

parkering av sykkelvogn og transportsykler. Minimum 5 prosent av sykkeloppstillingsplassene skal være for transportsykkel eller sykkelvogn.



Kjellerplan

Bilheis

Bilheisen foreslås som en separat bygningskropp plassert i forbindelse med avkjøringen fra Guttorms gate. Bilheisen er plassert cirka 2,4 meter fra det eksisterende bygget og cirka 1,3 meter fra tomtegrensa. Det etableres rømningstrapp fra kjeller som egen branncelle i forbindelse med bilheisen. Den delen av bilheisen som vises over bakkeplan utformes som en åpen struktur med tett tak. Den åpne strukturen kan for eksempel være stålspiler/stolper. Taket skal være mest mulig lysgjennomskinnelig.

Tilknytning til infrastruktur (vann, avløp, renovasjon, el, fjernvarme).

Traseer for vann og avløp, dimensjoner, materialer og mengder må bestemmes i en senere fase når det er konkludert med hvordan eiendommen skal utvikles.

Det er planlagt en renovasjonsløsning med tre nedgravde containere langs Gudruns gate i tomtas nordlige hjørne.

Eksisterende nettstasjon rives og ny nettstasjon plasseres som vist i utomhusplanen.

Eksisterende bebyggelse på eiendommen er tilknyttet fjernvarme, og boligprosjektet vil også være det.

Trafikkløsninger for gående, syklende og kjørende

Planområdet skal fortsatt ha adkomst fra Gudruns gate, Guttorms gate og Jørunds gate, via Margrethes gate og Klostergata. Eksisterende avkjøring til eiendommen fra Guttorms gate beholdes, men utvides noe slik at den ivaretar nødvendig plassbehov for avkjøring og snuplass på egen eiendom.

Eksisterende trafo som står i avkjøringen rives, og ny trafo bygges som anvist i utomhusplanen. Eksisterende vegbredder og stigningsforhold beholdes.



Vegplan.

Antall bilreiser fra Gudruns gate 9 vil utgjøre cirka 57 kjt/døgn. Det er lagt opp til en parkeringsdekning på 0,5 plass per enhet. Parkeringsdekningen vil mest sannsynlig gjøre trafikkbelastningen i området noe lavere enn dagens treningssenter.

Den største forskjellen vil sannsynligvis være fordelingen av trafikk i løpet av døgnet. Ved boligformål vil trafikken være størst på morgen og ettermiddag med reiser i forbindelse med jobb og skole, mens et treningssenter trolig vil gi størst trafikk på ettermiddag/kveld.

Eksisterende fortausbredder varierer fra cirka 1,6 meter til 2,2 meter. Fortauene som grenser til eiendommen foreslås regulert slik at de blir 2,5 meter. Eksisterende stigningsforhold på veg og fortau beholdes, men det vil være nødvendig med lokale tilpasninger av fortau for å tilpasse rundt ny renovasjonsløsning, inngangssituasjoner til bebyggelsen og universell utforming.

Planlagte offentlige anlegg

Eksisterende kjøreveger beholdes som de er. Fortau som grenser mot eiendommen Gudruns gate 9 økes i bredde.

Universell utforming

Universell utforming skal legges til grunn for opparbeidelse av innganger og utearealer som inngår i krav til uteoppholdsareal. Det vil være heistilkomst til samtlige leiligheter.

Uteoppholdsareal

Det er avsatt uteoppholdsareal på 30 kvm per 100 kvm bolig.

Den planlagte og ønskede bebyggelsesstrukturen på eiendommen omslutter det felles utearealet. Dette fører til at hoveddelen av felles uteoppholdsareal på terreng har henvendelse mot øst og sør og får dermed mest sol på morgen, formiddag og midt på dagen.



Plan som viser uteoppholdsareal første etasje.

Utforming og plassering av bebyggelsen på eiendommen gjør det naturlig å anlegge felles takterrasse over deler av andre etasje, med en integrert og sentral plassering i bebyggelsen.



Plan som viser uteoppholdsareal tredje etasje-

Det er også planlagt felles uteareal på plassen mot Guttorms gate. Denne har henvendelse mot vest, nord og øst.

Alt felles uteoppholdsareal innenfor planområdet har universell tilgjengelighet.

I tillegg skal de fleste av leilighetene ha private uteplasser på minimum 5 kvm.

Planområdet ligger innenfor 200 meter til park, lekeplass, turmuligheter og andre offentlige rekreasjonstilbud.

BRA som grunnlag for uterom: 3 380 kvm

Krav til uteoppholdsareal (30 kvm per 100 kvm bolig): **1 014 kvm**

Krav til felles uteoppholdsareal på terreng (50 prosent av 1014 kvm): **507kvm**

Felles uteoppholdsareal:

Felles uteoppholdsareal på terreng: **480 kvm**

Felles uteoppholdsareal på takterrasse: 190 kvm

Totalt felles uteoppholdsareal: **670 kvm**

Privat uteareal:

Private balkonger: cirka 90 kvm

Private verandaer: cirka 60 kvm

Private forhager: cirka 70 kvm

Private terrasser: cirka 140 kvm

Private takterrasser: cirka 180 kvm

Totalt privat uteareal: **540 kvm**

Totalt uteareal foreslått i planforslaget er på cirka 1 210 kvm, og oppfyller dermed kravet til størrelse på uteareal.

50 prosent av alt uteoppholdsareal skal ha sol på viktige tidspunkter. Dette tilsvarer 253 kvm. Av det totale felles uteoppholdsarealet har:

305 kvm sol kl. 12.00 21. mars

108 kvm sol kl. 15.00 21. mars

0 kvm sol kl. 18.00 21. mars (Byåsen kaster skygge over hele området)

440 kvm sol kl. 12.00 22. april

280 kvm sol kl. 15.00 22. april

147 kvm sol kl. 18.00 22. april

550 kvm sol kl. 12.00 23. juni

346 kvm sol kl. 15.00 23. juni

226 kvm sol kl. 18.00 23. juni

100 kvm sol kl. 20.00 23. juni

Arealregnskapet for sol på uteareal viser at det ikke er tilfredsstillende solforhold på felles uteareal 21. mars klokken 15.00 og 18.00 og 22. april klokken 18.00 og 23. juni klokken 18.00 og 20.00.

Kulturminner

Valgt bebyggelsesstruktur viderefører bebyggelsesstrukturen i området med bebyggelse ut mot gatene og sentrale hagerom i midten. Lav del mellom ny del og gammel del fungerer som en mekler mellom nytt og gammelt.

Ny bebyggelse består av teglvolumer ut mot gata. Hvert volum har tilsvarende bredde som andre bygninger i området, og sideveis forskyvning som bryter opp volumet i mindre deler.

Trær langs Guttorms gate

Anleggsarbeidene vil mest sannsynlig føre til skader på trærne. For området rundt vil det være hensiktsmessig at trærne fjernes midlertidig for så å bli reetablert, slik at det vil være mulig å bygge brede nok fortau langs Guttorms gate. Trærne langs Guttorms gate foreslås derfor fjernet i forbindelse med anleggsarbeidene, for så å bli reetablert.

Plan for avfallsløsning

Det stilles krav til at boligene innenfor planen skal ha nedgravde containere. Disse foreslås plassert nord for bebyggelsen mot kjøreveg (Gudruns gate). Det planlegges for tre nedgravde containere. Slik blir oppstillingsplass for renovasjonsbil liggende i vegen ganske nært krysset Gudruns gate/Guttorms gate. Containere må løftes over fortau ved tømning, men det er sikret at det opparbeides gangvei over plassen bak containerne som kompenserende tiltak for myke trafikanter under tømning.

I bestemmelsene stilles det krav om at teknisk godkjent plan for avfallsløsning skal foreligge før igangsettingstillatelse gis. Plan for avfallsløsning skal godkjennes av kommunen.

Risiko og sårbarhet (planlagt situasjon)

I ROS-analysen er det konkludert med at følgende temaer må sikres i plankart eller bestemmelser:

- Ekstremvær
- Grunnforhold
- Kulturminner og kulturverdier
- Trafostasjon
- Støy fra helikopter
- Plan for beskyttelse av omgivelser i anleggsfasen

Virkninger av planforslaget

Landskap (fjernvirkning)

Planforslaget foreslår et nybygg som ikke er høyere enn eksisterende bebyggelse på eiendommen. Fjernvirkningen av prosjektet i landskapsrommet vurderes dermed som uvesentlig.

Tiltaket vil være noe synlig fra elverommet og private eiendommer ved elva sørvest for eiendommen. Bebyggelsen på eiendommen vil også fortsette å være synlig fra andre sida av elva, fra Marienborg og lenger opp Byåsen slik den er i dag.

Byform, steds karakter og viktige siktlinjer, (veileder for Byform for Trondheim)

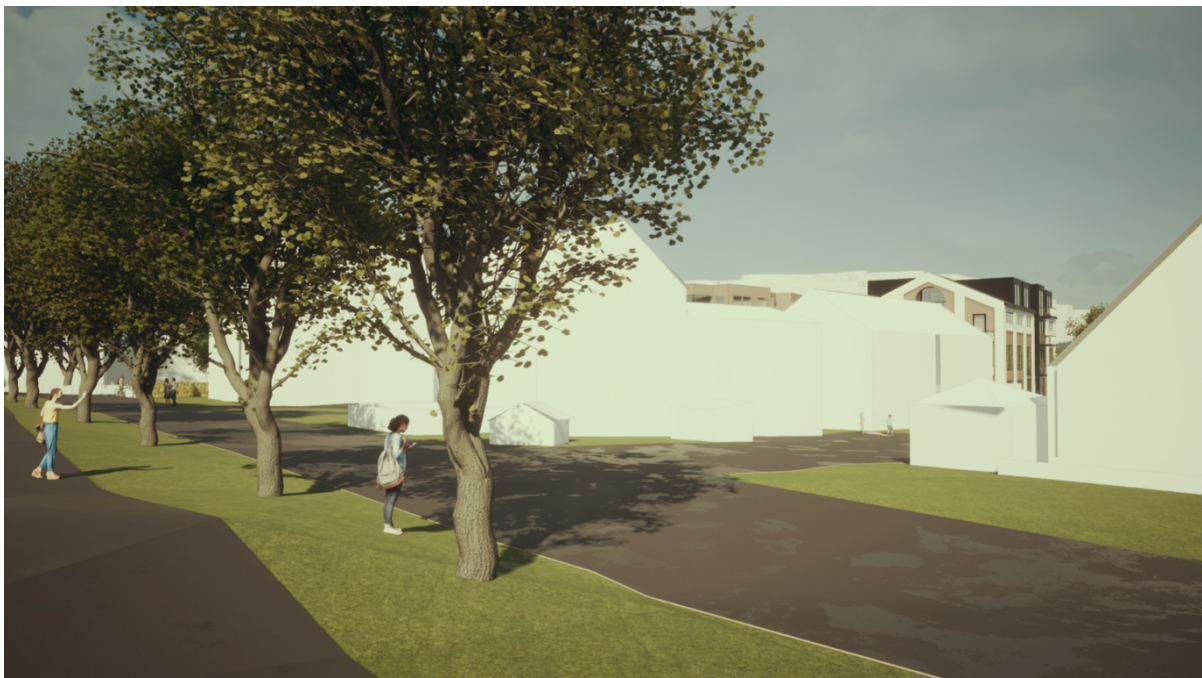
Det har vært et mål å gi en helhetlig volumoppbygging og utforming som bidrar til å forsterke gaterommene langs Jørunns gate og Gudruns gate, i tråd med *Veileder for byforming og arkitektur § 9.6*



Nærvirkning sett fra Nidarøy gate.



Nærvirkning sett fra Margrethes gate.



Nærvirkning sett fra Margrethes gate/Guttorms gate.



Nærvirkning sett fra Gudruns gate.

Den eksisterende bygningen som opprinnelig var Trondhjems sprit- og presgjærfabrikk, planlegges bevart. I et bærekraftsperspektiv vurderes det som positivt å ta vare på og omforme noe som har stått så lenge, for å gi det nytt liv og forhøyet kvalitet. Planforslaget bryter ingen viktige siktlinjer i området.

Tiltakets virkning på, og tilpasning til, eksisterende terreng og omgivelser.

Tiltaket medfører ikke endring på eksisterende terreng når det er ferdig, men det må graves for å anlegge parkeringskjeller. Størsteparten av masser som graves opp i forbindelse med kjelleren finnes det ikke mulighet til å gjenbruke på eiendommen.

Det vil bli gjort lokale justeringer for å tilpasse fortau til renovasjonsløsning og adkomstssituasjoner rundt bygget.

Veger og eksisterende brusteinsrenner skal legges tilbake som de var dersom tiltak i veg kreves for gjennomføring av tiltaket.

Fortau skal opparbeides slik at de følger krav om universell utforming og kommunens krav til fortausbredder, der dette er mulig. Opparbeidede fortau tilpasses til eksisterende brusteinsrenner.

Nybygget vil ta himmelutsikt og utsikt til omgivelsene fra naboer i Gudruns gate og Jørunds gate.

Det er spesielt tre tidspunkt hvor planforslaget forårsaker konsekvenser for naboers solforhold:

21. mars klokka 15.00:

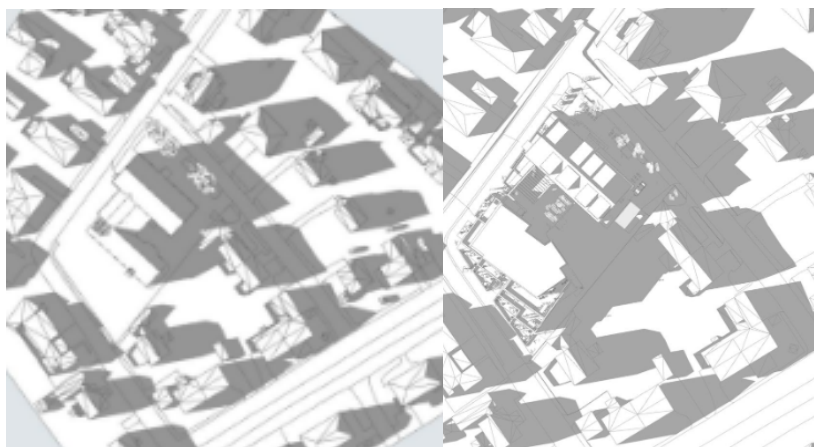
Foreslåtte Kobbhus kaster skygge på naboer i Guttorms gate sin eiendom. Naboene har fremdeles steder på eiendommen med sol, og sol på balkonger/verandaer.



21. mars klokka 15.00: Eksisterende situasjon til venstre og planforslag til høyre.

22. april klokka 18.00:

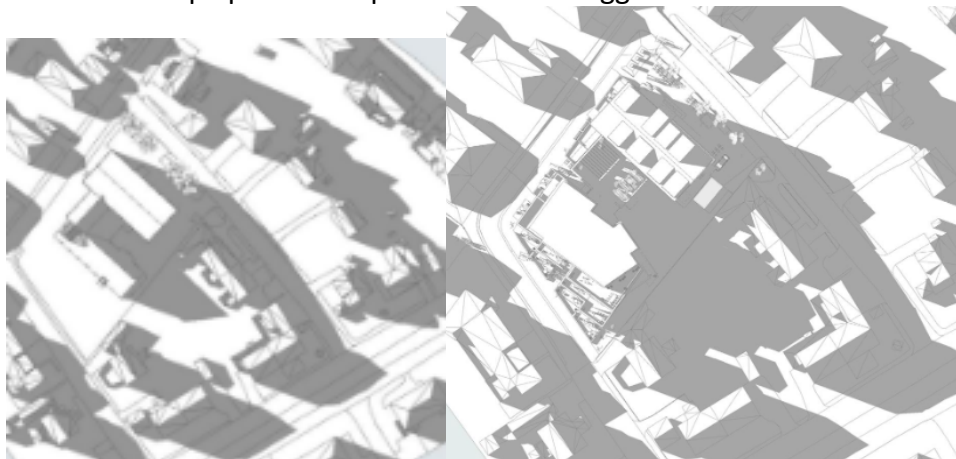
Nærmeste nabo i Jørunds gate mister sol på uteplassen sin cirka klokka 18.00. Det er cirka 30 minutter tidligere enn ved dagens situasjon hvor solstudier i modell viser at de mister sola på uteplassen sin cirka klokka 18.30.



22. april klokka 18.00: Eksisterende situasjon til venstre og ny situasjon til høyre.

23. juni klokka 20.00:

Naboeiendommene i øst som omslutter et stort hagerom mister sola i hele hagerommet, men har fremdeles sol på private uteplasser ved husvegg.



23. juni klokka 20.00: Eksisterende situasjon til venstre og ny situasjon til høyre.

Naboer vil påvirkes av innsyn fra den planlagte boligbebyggelsen.

Kulturminner og kulturmiljø

Planområdet ligger innenfor hensynssone for kulturmiljø, og domineres av det massive bygget som i sin tid ble bygget som Trondhjems sprit- og pregjærfabrikk. Hensynsonen fremhever det store, samlede og velbevarte bygningsmiljøet fra om lag 1850 frem til 1960 med boliger i tre og mur ved både villaer, tomanns- og flerleilighetsboliger. Ny bebyggelse er utformet med fokus på å føre eksisterende skala i Jørgunds gate videre, samtidig som bebyggelsen tilpasses mot utnyttelsen og høyden til det eksisterende bygget på eiendommen, som er det eldste og høyeste bygget i området. Denne tilnærmingen er viktig for både å ivareta det eksisterende miljøet, og for å få til volummessig balanse opp i mot det eksisterende bygget. Det eksisterende bygget ruver ikke i området, men er litt høyere enn større villaer som ligger i nærheten av planområdet. Å transformere det eksisterende bygget til boliger vil bygge opp under boligpreget i området, og dermed bidra til å ta vare på hensynsonen. Det legges opp til høy kvalitet både i eksisterende og ny del av bebyggelsen som vil bidra positivt til nærområdet. Å fjerne den eksisterende parkeringsplassen på eiendommen, samtidig som at eksisterende avkjøring beholdes, vil bidra til mindre trafikk i bolig gatene.

Grunnforhold

Geoteknisk prosjektering er sikret i bestemmelsene.

Naturverdier

Planforslaget vil ikke ha påvirkning på naturverdier.

Trafikkøkning, vegforhold

Tiltaket vil sannsynligvis ikke føre til økt trafikkmengde i området.

Ulykkesrisiko

Planområdet ligger ikke i et område med høy konsentrasjon av ulykker, ifølge Trafikksikkerhetsplanen 2020-2024. Det er også forholdsmessig lav andel ulykker med drepte og hardt skadde på veger med fartsgrense 30 km/t, slik det er i planområdet. Det er lite sannsynlig at tiltaket vil endre ulykkesrisikoen.

Barns interesser

Tiltaket påvirker ikke barns interesser i nærområdet vesentlig. Det er positivt for skoleveien at det blir bredere fortau enn i dag.

Kapasitet på sosial infrastruktur, skole, barnehage

Tiltaket fører til behov for økt skolekapasitet.

Tilgjengelighet for alle til uteområder og gang- og sykkelveinett

Tiltaket påvirker ikke negativt folks tilgjengelighet til uteområder, gang- og sykkelveinett, men øker tilgjengeligheten ved opparbeidelse av fortau innafor planområdet.

Kapasitet på infrastruktur for vannforsyning, avløp og nettstasjon/trafo

Kommunen har planer om separering av avløpsnett i gatene rundt planområdet med graving, på grunn av generell dårlig tilstand på ledningene. Det vil sannsynligvis bli behov for en omlegging av avløpsledningene som berøres av planlagte tiltak i Gudruns gate 9, og det vil da kunne være aktuelt med samarbeid og kostnadsfordeling mellom kommunen og tiltakshaver for å separere AF-systemet i de berørte gatene.

Virkninger som følge av klimaendringer, herunder risiko ved havnivåstigning, stormflo, vind, flom og skred

Naboeiendommen sørøst for Gudruns gate 9 kan være utsatt for lokal oppstuvning av overvann ved store nedbørhendelser. Dette skal hensyntas i detaljfasen, slik at lokal oppstuvning på naboeiendommen ikke kan gjøre skade på de fremtidige anleggene i Gudruns gate 9.

Samlet vurdering av virkninger for folkehelse

Beliggenheten er sentral og man har grøntarealer, urbane miljø og kollektivdekning innen kort gangavstand. Det er lagt opp til mange uformelle møteplasser i og rundt bebyggelsen som vil kunne være et godt tilskudd til det sosiale miljøet innad i bebyggelsen, men også i nabolaget. Det er gode lys- og solforhold i området, og området har en tilbaketrekt beliggenhet fra mer trafikkerte områder, slik at luftkvaliteten vil være god.

Hvordan planen forholder seg til nullvekstmålet.

Planområdets plassering sikrer et godt utgangspunkt for at beboere skal kunne gå/sykle eller benytte seg av kollektivtrafikk når de skal reise til jobb eller andre steder. I tillegg er det sikret i bestemmelsene at det skal etableres maks 0,5 parkeringsplasser for bil per boenhet. Det er også

sikret oppstillingsplasser for sykler og transportsykler i bestemmelsene til planen. Utover dette tilrettelegges alle sider av bebyggelsen for gående/syklende/rullende.

Anleggsperioden

Det settes krav i bestemmelsene til plan for beskyttelse av omgivelsene under bygge- og anleggsperioden. Planen skal blant annet omfatte trafikkforhold, trafiksikkerhet for gående og syklende, universell utforming, renhold, støvdemping og støyforhold, behov for riggområde, driftstider og tidsaspekt. Det skal også ivaretas at anleggsarbeidene utføres på en slik måte at de ikke medfører rystelser, setningsskader, undergraving av fundament/kjeller eller andre direkte inngrep som kan skade omkringliggende bebyggelse.

Varsling og medvirkning

Igangsatt regulering ble varslet i kunngjøringsannonse i Adresseavisen 26.10.2021. Naboer og offentlige instanser ble varslet om igangsatt reguleringsplan i brev datert 26.10.2021. Frist for merknader satt til 16.11.2021.

I forbindelse med oppstart reguleringsarbeid ble det sendt ut varsling til alle berørte naboer.

Oppsummering av innspill og plankonsulentens tilsvar følger planbeskrivelsen.

Avsluttende kommentar

Planbeskrivelsen beskriver formål, hovedinnhold, forhold til overordnede rammer og retningslinjer og virkninger, i tråd med § 4- 2 i plan- og bygningsloven. Den begrunner utforming av plan og bestemmelser. Planbeskrivelsen bygger på utredninger som følger saken. Kommunedirektørens innstilling til reguleringsforslaget framgår av saksfremlegget.

Innspill til planforslaget

I varslingen ble det informert om at det ville bli avholdt informasjonsmøte hvor alle som ville kunne delta. Informasjonsmøtet ble holdt digitalt på google meet, og representanter fra Trondheim kommune, og tiltakshaver var også tilstede. I informasjonsmøtet ble prosjektet presentert av forslagsstiller, og alle naboer fikk mulighet til å komme med kommentarer/innspill/spørsmål. Det ble ført rerefat fra informasjonsmøtet hvor alle innspill og kommentarer er loggført.

Videre hadde naboene en frist for å komme med innspill til planarbeidet. Alle innspill fra naboer er samlet i ett dokument.

Mange tema som har blitt tatt opp har gått igjen hos flere av naboene, temaene er derfor samlet og kategorisert, med plankonsulents tilsvar etterfølgende. Se redegjørelse under:

SOLSTUDIER / Kobbhus

Innspill fra naboer:

Det har kommet inn innspill om at de foreslåtte Kobbhusene vil forringe naboeiendommers verdi pga de fører til reduserte solforhold:

- Beboere i Gudruns gate 8B har sagt at kobbhusene vil forlenge en «mørketidsperiode» på deres eiendom som pr i dag varer fra 21.november til 21.januar. Altså sier de at eiendommen er uten sol i denne perioden og at Kobbhusene vil forlenge denne perioden betraktelig.
- Beboere i Guttorms gate 14 har sagt at kobbhusene drastisk vil påvirke solforholdene på deres uteplass foran huset

Plankonsulents tilsvaer:

Det er i planbeskrivelsen redegjort valg av høyde, takform, bebyggelsesstruktur osv. Basert på dokumentasjon av uteareal og solforhold for eiendommen og omgivelsene mener vi også at utnyttelsen er innafor det som bør være akseptabelt for denne eiendommen.

Bebyggelsesstrukturen er valgt med bakgrunn i å forholde seg til eksisterende bebyggelsesstruktur i området, og i samråd med byplan. Det er mulig å gjøre flere «harmoniserende grep» i den videre utviklingen av selve arkitekturen. Valgt bebyggelsesstruktur vil uansett sørge for økt skyggelegging av kvartalet øst for eiendommen.

BYGGELINJE / AVSTAND TIL NABOER

Innspill fra naboer:

- Det må i større grad tas hensyn til eksisterende byggelinjer, slik at utearealer kan utformes slik at det blir gode utearealer for beboerne i anlegget.
- Unaturlig at nybygget skal ha fremskutt byggelinje, det gjør at nybygget virker ekstra påtrengende sammenliknet med andre bygg i nabolaget.
- Fremskutt byggelinje ødelegger sikt i gata
- Fremskutt byggelinje reduserer solforhold på nabos viktigste uteområde foran huset
- Utformingen mot gata reduserer forhagenes verdi mener nabo
- Fremskutt byggelinje bidrar også til økt siktproblematikk fra takterrasser/verandaer i nybygget og ned på nabos uteområde- reduserer kvalitet på nabos uteområde
- Naboer forutsetter 4m avstand til tomtengrense

Plankonsulents tilsvaer:

Vi mener at vi får til gode utearealer, som er variert og til forskjellig bruk. De viste private forhagene er ikke den typiske hagen som de fleste nordmenn kjenner det. Det er en annen bosituasjon her: Urbant miljø - Urban hageflekk. Prosjektet tilbyr her en hybrid mellom leilighet midt i byen og rekkehus i periferien.. Og det er mange tilbud i forbindelse med uteområder i nærheten.

Vi mener at valgt skala, utforming og den delvis fremskutte byggelinja, jobber sammen for å gi noe interessant tilbake til gatemiljøet, samtidig som utformingen sørger for ganske skjermede uteplasser for hver boenhet selv om det er tett på gata. En flat fasade parallelt med gata, og i samme liv som nabobygget i Jørunnds gate ville ikke gitt de samme skjermede sonene, og ville fremstått mer massivt i gatebildet.

Volumene mot Jørunds gate er orientert sånn at bakre hjørner forholder seg til eksisterende byggelinje, mens det fremre hjørnet i hvert volum er fremskutt i forhold til eksisterende byggelinje. Fremre hjørne er plassert ca 2,5 m fra fortau. Bakre hjørne er ca 4,5 m fra fortau. Nabobygget Jørunds gate 14 er ca 5,5 m fra fortau. Til sammenligning er eksisterende bygg på det nærmeste plassert kun 2,15m fra fortau i Gudruns gate. Ellers varierer avstanden fra andre hus i gata til fortauet fra 4,1m til 6,6m.

Avstand fra nybygg til tomtegrense i øst er ca 3,5m.

Det er foreslått skjermvegger i forbindelse med alle private uteplasser i nybygget. Disse vil bidra til å redusere innsynsproblematikk mellom naboer.

KOBBHUS

Inspill fra naboer:

- Kobbhusene fremstår brutale og uheldige
- Kobbhusene er dominerende og preger gateløpet
- Det er malplassert med så stor vindusflater
- Bryter med nåværende harmoniske uttrykk
- De syns kobbhusene medfører ødeleggelse av den ærverdige bygningen

Plankonsulents tilsvar:

Kobbhusenes plassering og format forholder seg til fasadeinndelingen på det eksisterende bygget. Kobbhusene er plassert i høyden slik at de bryter gesimslinjen og tar med seg høytsittende vindu i eksisterende fasade. Det er lagt vekt på å beholde deler av takflaten uten kobbhus slik at man fortsatt får inntrykket av saltaket som et viktig formgivende element for det gamle bygget.

Noen vil synes at slike moderne inngrep i gamle bygg er brutale, uheldige og dominerende, mens andre vil like det og sette pris på at det vises at bygningen transformeres til ny bruk. Med det får bygget nytt uttrykk, men som fremdeles spiller på lag med det gamle slik at det gamle fortsatt kan gi identitet til bygget og strøket. Det er god takhøyde på loftet og det er dermed velegnet for omgjøring til bolig. Det er nødvendig å sette inn kobbhus/takopplett for å få muligheter for å lage rasjonelle planløsninger og få inn tilstrekkelig med lysinnslipp og utsyn.

AVKJØRSEL OG NEDKJØRING TIL P-KJELLER

Innspill fra naboer:

- Det bør vurderes nøye hvor den skal plasseres
- Veldig nært nabo slik den er plassert
- Biler kommer rett ut i Guttorms gate og forverrer trafikkforhold der
- Hvis mange biler skal inn i P-kjeller samtidig blir det kø i Guttorms gate
- Noen naboer mener det blir enklere adkomst fra Gudruns gate
- Naboer i Gudruns gate mener det er for trangt her og vil forringe verdien av deres tomt
- Det uttrykkes bekymring for sikkerheten til barn og andre fotgjengere med tanke på plassering av nedkjøring til P-kjeller med tanke på sikt til fortau og gate
- Problematisk å anlegge P-kjeller – både med tanke på grunnforhold og adkomsten

Plankonsulents tilsvaer:

Det er koblet på en trafikkraadgiver som har bistatt i vurdering av plassering av nedkjoring sett i sammenheng med mulig koddannelse, økt trafikkmengde i område, samt trygg skolevei for barn. Det er mest hensiktsmessig å plassere avkjoringen slik som vist fra Guttorms gate der det er best plass på egen eiendom til å løse krav i forbindelse med avkjoring forbundet med plass til å snu på egen eiendom, venteplass for bil og så videre.

Geoteknisk prosjektering er sikret i bestemmelsene til reguleringsplanen.

PARKERINGSDEKNINGInnspill fra naboer:

- Mange naboer mener at kravet om 20 biloppstillingsplasser for 37 boenheter i praksis vil føre til masse villparkering i gatene og er dermed bekymret for at trygg ferdsel for fotgjengere ikke vil ivaretas.
- Andre naboer ønsker krav om færre biloppstillingsplasser enn dagens krav tilsier, dette for å bidra til nullvekstmålet. De vil heller at det skal sikres plasser for bildeling og sykkeloppstilling. Dette vil også være et bidrag til andre beboere i området.

Plankonsulents tilsvaer:

Det er vist nok parkeringsplasser i kjeller i henhold til gjeldende KPA. Det er sikret i bestemmelser at gateparkering innanfor planområdet ikke er tillatt. Det er ønskelig å jobbe videre med balansen mellom biloppstillingsplasser og transportsykkelplasser i prosjektet, slik at prosjektet kan bidra i enda større grad til nullvekstmålet i personbiltrafikken i Trondheim.

BOFORMInnspill fra naboer:

- Naboer mener at et stort antall av leilighetene i bygget er små (mellom 30 og 50 kvm) og så er det et stort antall mellom 60 og 70 kvm. Naboene er derfor bekymret for at dette bidrar til «gjennomtrekk» og midlertidige boforhold med tanke på beboere og dermed ikke stabile boforhold som de ønsker seg, og som det er stort sett ellers i nabolaget.
- Det bør legges opp til større variasjon og flere leiligheter for barnefamilier (100-140kvm).
- Beboerne mener dette kan bidra til trykk på å få en ny barneskole i sentrum, og dermed også få enda flere barnefamilier til sentrum. Som er bra både for mangfold og bostabilitet.
- Det er ønskelig med størst mulig mangfold i området og det foreslås å legge til rette for leie til eie i bestemmelsene. Familieleiligheter med utleiemulighet/hybel kan være lurt for å sikre at unge kommer seg inn og blir boende. Dette kan sørge for at unge kommer seg inn og blir boende i stedet for stor gjennomtrekk med tanke på små boliger.
- Ønskelig å sikre stabile boforhold.
- Naboer syns det er underlig at forslaget ikke presenterer noen nye tanker om boformer. Alle kriker og kroker er utnyttet til boligformål. Hva med tanker om fellesarealer?
- I det minste: gjestehybler eller små leiligheter for besøkende? Viser til inspirasjon: Vindmølleparken av Helen og Hard. Noen mindre, enkle fellesskapsløsninger kunne gitt bebyggelsen i Gudruns gate noe ekstra. Sosial møteplass for nabolaget?

Plankonsulents tilsvaer:

Det er lagt opp til en variert sammensetning av boligstørrelser, dette er beskrevet i planbeskrivelsen, og det planlegges for selveierleiligheter.

ANDRE TEMA OG KONSEKVENSERInnspill fra naboer:*Sikt i gatene*

Som følge av byggelinjene som er trekt nærmere gate blir det dårlig sikt i svingen Jørunds gate/Guttorms gate.

Plankonsulents tilsvaer:

Det er koblet på trafikkrådgiver som har vurdert forholdene i gatene. Se trafikknottat.

I svingen Jørunds gate/Guttorms gate er det foreslått utvidet bredde på fortauet som går inn på Gudrun gate 9 sin eiendom, for å sikre en åpenhet rundt hjørnet av bygget, og for å sikre at snø om vinteren ikke innsnevrer sikten rundt hjørnet av bygget.

Innspill fra naboer:*Trygg skolevei / sikkerhet i forbindelse med dramatisk forverrede trafikkforhold*

Både i anleggsfasen og etter prosjektet står ferdig må det sikres trygg skolevei. Ved oppstart av anleggsfase må tilstøtende gateløp sikres for å oppnå trygg ferdsel for myke trafikanter.

Plankonsulents tilsvaer:

Det er sikret i bestemmelser både hvordan dette skal ivaretas i anleggsfasen. Ref trafikkvurdering vil ikke trafikken i området økes etter bygget er transformert til leiligheter. Det er sikret i planen krav til fortausbredder ivaretas.

Innspill fra naboer:*Manglende skolekapasitet*

Noen naboer peker på at det ikke finnes skolekapasitet for grunnskole pr i dag, og at dette må løses før det kan planlegges/bygges noe her, andre peker på at barn i området går på et utall forskjellige skoler og at det planlegges ny sentrumsskole.

Plankonsulents tilsvaer:

Barn i området går på Ila skole, Singsaker skole, Birralee skole, Steinerskolen og Rosenborg skole.

Innspill fra naboer:*Setningsskader*

Det vil måtte påregnes en kartlegging av grunnflater og grunnmurer i området før evt byggearbeider igangsettes, slik at evt setningsskader som kommer av byggearbeidene kan fastsettes.

Plankonsulents tilsvar:

Geoteknisk prosjektering er sikret i bestemmelsene.

Innspill fra naboer:*Støy – blant annet fra ventilasjonsanlegg*

Må sikres at det ivaretas så støy fra anlegget ikke blir et problem for naboer når de feks skal nyte hagelivet.

Plankonsulents tilsvar:

Det er normalt ikke et problem med støy fra ventilasjonsanlegg i boliger. Dette ivaretas uansett gjennom detaljprosjekteringen.

Innspill fra naboer:*Vedlikehold av gjerde/garasje*

Evt tinglysning som sørger for at naboer kan fortsette å vedlikeholde gjerde og garasje som de gjør i dag.

Plankonsulents tilsvar:

Dette blir en en privatrettslig avtale mellom eiere av eiendommene.

Innspill fra naboer:*Konsekvenser av utgraving*

Forutsetter grundig geoteknisk prosjektering FØR planen utformes.

Plankonsulents tilsvar:

Geoteknisk prosjektering er sikret i bestemmelsene.

Varsling til offentlige instanser

Varsling ble utført i henhold til mottatt liste for samrådspartner.

Innspill fra Statsforvalteren i Trøndelag v/Tor Sæther:**Innspill som omhandler bokkvalitet:**

Skisser viser boenheter med ensidig beliggenhet mot nord og øst. Vi viser her til forbudet i kpa. Det er beskrevet intensjon om variert leilighetssammensetning. Det er positivt og kan bidra til et sammensatt beboermiljø.

Kommentar fra plankonsulent:

Det er illustrert en variert leilighetssammensetning, og dette er sikret i bestemmelser til planen. Det er vist tre mindre leiligheter som vender seg ensidig mot nord/øst. Valgt bebyggelsesstruktur sammen med grepet om å koble nybygg på eksisterende bygg krever vist innvendig logistikk for å

binde prosjektet sammen. Dette gir visse forutsetninger for plassering/utforming av leiligheter. Dette tatt i betraktning er det få leiligheter som har endt med ensidig henvendelse mot nord/øst. De tre leilighetene er små leiligheter som egner seg for unge mennesker i etableringsfasen, til en rimeligere penge beliggenheten tatt i betraktning. I tillegg kan man se for seg at slike leiligheter appellerer til mennesker som bruker byen, omgivelsene og fasilitetene dette tilbyr i større grad som sin «stue».

Innspill som omhandler uterom:

Føringen om at nabobebyggelse ikke skal få redusert kvaliteten på uteoppholdsarealet et er et godt utgangspunkt å redusere ulempene så mye som mulig.

Kommentar fra plankonsulent:

Konsekvenser for uteareal på egen eiendom er beskrevet i planbeskrivelsens kapittel om uterom. For planforslagets påvirkning for naboers solforhold vises til kapittel i planbeskrivelsen om Tiltakets virkning på, og tilpasning til, eksisterende terreng og omgivelser, vedlegg 05 solstudier og svar på innspill fra naboer sist i planbeskrivelsen.

Innspill som omhandler trafikk:

Planforslaget må vise hvordan trafikksikkerheten på og rundt planområdet er ivaretatt. Turproduksjon må beskrives og vurderes opp mot eksisterende trafikkmengde på relevante tilførselsveier/gater. Det er også et tema i planen hvordan adkomst til parkeringskjeller kan utformes på en trafikksikker måte. Vi minner om at risikoen for kødannelse må vurderes. Parkering for HC-biler er nevnt,

Kommentar fra plankonsulent:

Dette er vurdert og beskrevet i vedlegg 28_trafikkfaglig utredning.

Innspill fra Trøndelag Fylkeskommune v/Siv Minna Aastorp:

Innspill som omhandler utforming av ny bebyggelse:

Deres utforming bør være tilpasset ved formede tak, fasader med inntrukne balkonger med flere harmoniserende grep.

Kommentar fra plankonsulent:

Valg som er gjort i forbindelse med utforming av ny bebyggelse er beskrevet i planbeskrivelsen. Det er forholdet til både eksisterende bygg på eiendommen, bygningene rundt, samt variasjon i skala og høyder i dette området på Øya som legger viktige føringer for valg av utforming.

Det er ikke valgt formede tak på ny bebyggelse fordi dette gir andre forutsetninger for utforming av bygningsvolumene- Det har vært viktig å jobbe med de stramme teglvolumene som ligger forskjøvet i forhold til hverandre langs Jørunnds gate da disse tar opp eksisterende skala i området samtidig som de forholder seg til fasadegeometri på det eksisterende bygget. Samtidig legger slike volumer fint til rette for å få til forhager på bakkeplan og en annen leilighetssammensetning i de øvre etasjene. Dette gir en bred variasjon av typer leiligheter som tilbys i prosjektet.

Innspill som omhandler byggelinje:

For en vellykket tilpasning til eksisterende strukturer og en ivaretagelse av strøkskarakteren på Øya bør en byggelinje etableres i planen for videre ønskede tilbygg. Byggelinjen bør følge strøkets

tilbaketrukne fasadeliv i gaten, som dermed tillater etablering av mindre forhager. Den grønne steds karakteren bør videreutvikles i planen.

Kommentar fra plankonsulent:

Det er foreslått en byggelinje langs Jørunds gate som er formet slik at det etableres forhager mellom bebyggelse og fortau. Disse forhagene er sikret i bestemmelsene til planen. Det er også sikret at disse skal opparbeides som minst 50% grønt for å videreføre den grønne steds karakteren. Det er dokumentert i vedlagt trafikkvurdering at byggelinjen ikke hindrer sikt i gatene. I Jørunds gate i dag ligger det garasjer og mindre bygg helt inntil fortauet, mens hovedbygningene er mer tilbaketrekt. Foreslått byggelinje i planforslaget spiller videre på disse variasjonene.

Innspill som omhandler uterom:

Konseptet er bearbeidet siden oppstartsmøte og bebyggelsen er organisert rundt et felles uterom. Dette er et positivt for nabobebyggelsen og uteromskvalitetene. Vi forutsetter imidlertid at både størrelser, tilgjengelighet og kvalitetskrav ihht. Trondheim kommunes veileder for uterom overhodes i planforslaget. Kvalitetskrav for konstruksjon av uterommet bør sikres i planens bestemmelser, slik at uterommet blir konstruert for å tåle robust vegetasjon, lek og allsidig bruk, jfr pbl. formålsparagraf som sier at barn og unges oppvekstvilkår skal bli tatt hensyn til i plansaker.

Kommentar fra plankonsulent:

Valgt bebyggelsesstruktur og konsekvenser for uteareal på egen eiendom er beskrevet i planbeskrivelsens kapittel om uterom. Kvalitetskrav for konstruksjon av uterommet er sikret i bestemmelser.

Innspill som omhandler overvannshåndtering:

Planen bør se på håndtering av overflatevann lokalt og i åpne løsninger (jfr. Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning). Vi har stadig flere episoder av styrtregn. Å sørge for grønne områder er ikke bare viktig for folkehelse og utearealer, men er også et naturlig verktøy for å avlaste overløpsnett.

Kommentar fra plankonsulent:

Planforslaget har med seg en overordna VA-plan som ivaretar håndtering av overflatevann fra eiendommen.