

## Saksframlegg

---

### Detaljregulering av Gudruns gate 9, r20210035, offentlig ettersyn

Arkivsaksnr.: 21/15541 (42471/23)

---

#### Forslag til vedtak:

Bygningsrådet vedtar å legge forslag til detaljregulering av *Gudruns gate 9* ut til offentlig ettersyn, samtidig som det sendes på høring.

Før sluttbehandling skal følgende endres:

- Nybygg tillates oppført med maksimal gesimshøyde k+ 19,7 meter, lik gesimshøyden til eksisterende bygg innen planområdet.
- Byggegrense mot Jørunds og Gudruns gate skal trekkes tilbake slik at avstand til veg, o\_KV, blir minst 4 meter, for å oppnå forhager og avstand fra vei som øvrig strøk.
- Renovasjonsløsningen skal plasseres et annet sted enn i siktzone ved kryss.

Reguleringsplanforslaget er vist på kart i målestokk 1:500, merket Bergersen arkitekter AS, datert 01.07.2022, sist endret 10.02.2023, i bestemmelser sist endret 31.03.2023 og beskrevet i planbeskrivelsen, sist endret 31.03.2023.

Vedtaket fattes i henhold til plan- og bygningsloven § 12-11.

#### SAKSFRAMSTILLING

##### Bakgrunn

Reguleringsplanforslaget er utfyllende beskrevet i den vedlagte planbeskrivelsen.

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

## Trondheim kommune



*Planområdet er markert med stiplet, rød strek.*

Endelig komplett planforslag forelå 15.02.2023.

### Beskrivelse av planforslaget

Hensikten med planen er fortetting og transformasjon fra kontor til boligformål, gjennom ny bebyggelse og ombygging av eksisterende bebyggelse.



*Planområdet er markert med svart sirkel*

## Trondheim kommune

Vesentlige utfordringer i planarbeidet har vært stedstilpasning, trafiksikkerhet og virkninger for naboer.

Den foreslåtte bebyggelsen består av eksisterende bygg og nybygg som danner et lite kvartal rundt et felles uterom. Deler av eksisterende bebyggelse rives. Det tillates å etablere kobbhus og terrasser på eksisterende bygg.

Bilheis og nettstasjon med sykkelparkering er planlagt som separate bygningsvolum i tillegg.

*Plantegning av første etasje og uterom i planforslaget.*



*Oppriss fra Gudrunns gate, eksisterende bygg ligger til venstre og ny bebyggelse til høyre.*



*Planforslaget sett fra hage i Gudrunns gate 14. Ny bebyggelse i framgrunnen og eksisterende bygg i bakgrunnen.*

## Trondheim kommune



*Planforslaget sett i krysset mellom Gudruns gate og Jørunds gate.*



*Planforslaget sett fra hage ved Guttorms gate 12. Bak trær skimtes kobbhus, også kalt takoppbygg. Eksisterende trerekke må fjernes ved flytting av trafostasjon på tomte.*

# Trondheim kommune

## Virkninger

### Uterom

#### Arealkrav til uterom

Det er avsatt uteoppholdsareal på 30 m<sup>2</sup> per 100 m<sup>2</sup> bolig, som er i henhold til gjeldende kommuneplan arealdel.

#### Plassering av uterom

Felles uteoppholdsareal på terreng har henvendelse mot øst og sør, og får dermed mest sol på morgen, formiddag og midt på dagen. Det er også planlagt felles uteareal på plassen mot Guttorms gate, som har henvendelse mot vest, nord og øst. Det planlegges også en felles takterrasse på deler av 3. etasje.

Uterommene er ikke utsatt for trafikkstøy, men ligger i gul sone for helikopterstøy. Dette er støy det er vanskelig å skjerme seg mot utendørs, og det er derfor ikke foreslått noen tiltak for skjerming.



*Plan som viser uteoppholdsareal på bakken til venstre og takterrasse i 3. etasje markert med lilla til høyre.*

Arealregnskapet for sol på uteareal viser at det ikke er tilfredsstillende solforhold på felles uteareal 21. mars klokken 15.00 og 18.00, 22. april klokken 18.00 og 23. juni klokken 18.00 og 20.00. Se vedlegg som heter «felles solfylt uteareal» for illustrasjoner av dette.

## Trondheim kommune

### Leilighetssammensetning og bokvalitet

Planforslaget viser at en vesentlig andel av leilighetene er ensidig belyste. Det sikres at minimum 65 prosent av leilighetene skal ha lys fra minst to sider.

Planen åpner for at inntil 20 prosent av leilighetene kan være mindre enn 40 m<sup>2</sup>, men at minste tillatte leilighetsstørrelse er 20 m<sup>2</sup>. Illustrasjonene viser at fire små leiligheter er ensidige belyste fra nordøst og mangler privat uterom. For å gi best mulig bokvalitet er det sikret at disse skal ha vindusareal på minimum 4 m<sup>2</sup>.

Det er sikret at minimum 40 prosent av leilighetene skal være mer enn 60 m<sup>2</sup> og Leiligheter i 1. etasje som vender mot hagerommet skal minimum ha to soverom. Disse leilighetene skal ha adkomst til terreng, eventuelt via terrasse.

Det skal etableres sosiale soner innendørs i fellesareal på til sammen 50 m<sup>2</sup> i 1. og 2. etasje. Sosiale soner i 1. etasje skal ha direkte utgang til hage.

### Stedstilpasning og antikvariske verdier

Planområdet ligger innenfor hensynssonen for bevaring av kulturmiljø på Øya. Bebyggelsen på eiendommen er i seg selv ikke registrert med antikvarisk verdi, men domineres av eksisterende bygg som i sin tid ble bygget som Trondhjems sprit- og presgjærfabrik i 1894.



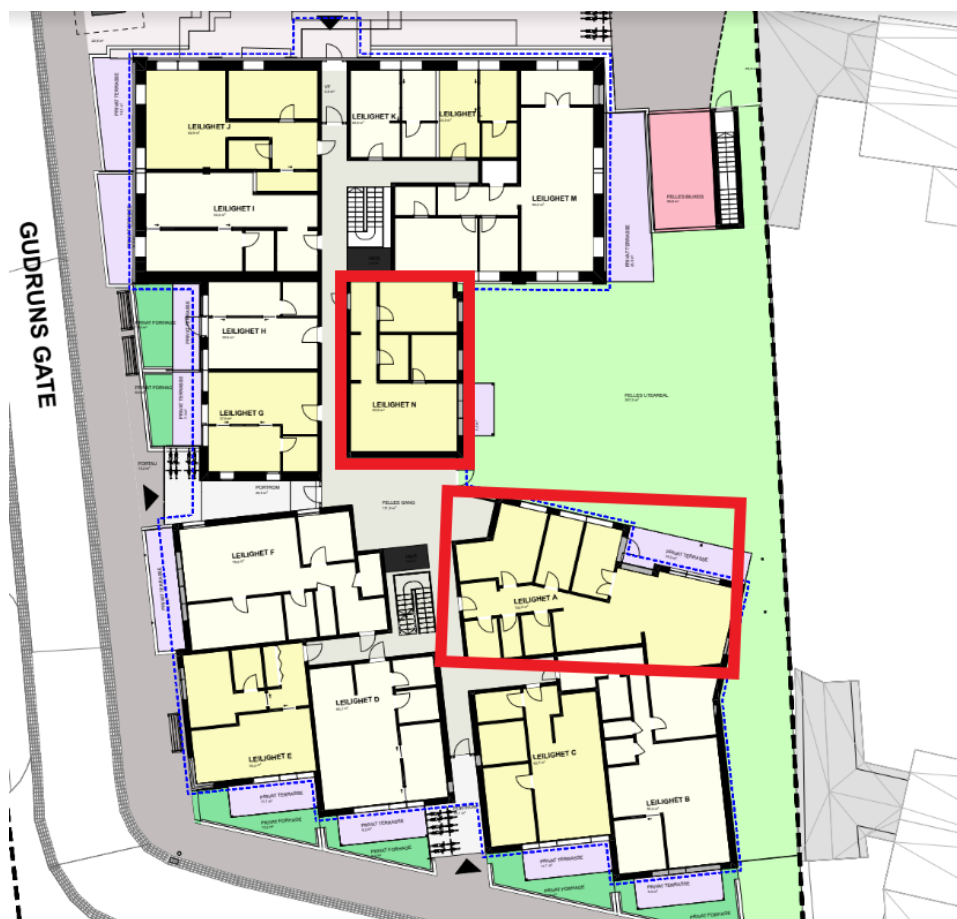
*Slik så Trondhjems sprit- og presgjærfabrik ut i sin opprinnelig form.*

Øyas særpreg og identitet kan i stor grad beskrives som en grønn bydel med enkle volumer i hage. Det er i liten grad utbygget helt ut mot gate. Eksisterende bebyggelse på tomte bryter med det som har blitt stedets karakter i dag. Tilbygg/nybygg bidrar til at det i enda større grad bryter med skalaen i området, gjennom at det plasseres nærmere gata. Bygget som er foreslått revet står i dag lenger unna gata, og har da ikke et gårdsrom med oppholdskvaliteter. Kommunedirektøren har anbefalt at nybygg plasseres nærmere gata, for å oppnå et gårdsrom som har sammenheng med hagelandskapet sentralt i kvartalet.

Forslaget bryter med strøkskarakteren, det svekker muligheten for det grønne preget, både mot gata og ved et mindre uteareal enn resten. Både Byantikvaren og Byarkitekten er tydelige på at

## Trondheim kommune

tettheten er for høy og foreslår å fjerne leilighetene som er nord- og østvendte mot gårdsrommet. Dette vil gi et større gårdsrom og færre ensidig belyste leiligheter.



*Leilighetene som er markert med rødt foreslås fjernet av Byantikvaren og Byarkitekten for å gi et større uteoppholdsareal og færre ensidig belyste leiligheter.*

Den gamle fabrikk er det høyeste bygget i området, og har vært og er en viktig historisk identitetsfaktor. Ny bebyggelse er foreslått å ha samme mønehøyde som denne. Det foreslås å etablere takoppløft på inntil halvparten av byggets takflate.

Det er i dag en trerekke langs Guttorms gate. Det vil være vanskelig å ta vare på denne under anleggsfasen, men bestemmelsene sikrer at eksisterende trær replantes eller erstattes. Dersom trærne erstattes vil det ta mange år før de når den størrelsen de er i dag.



## Trondheim kommune

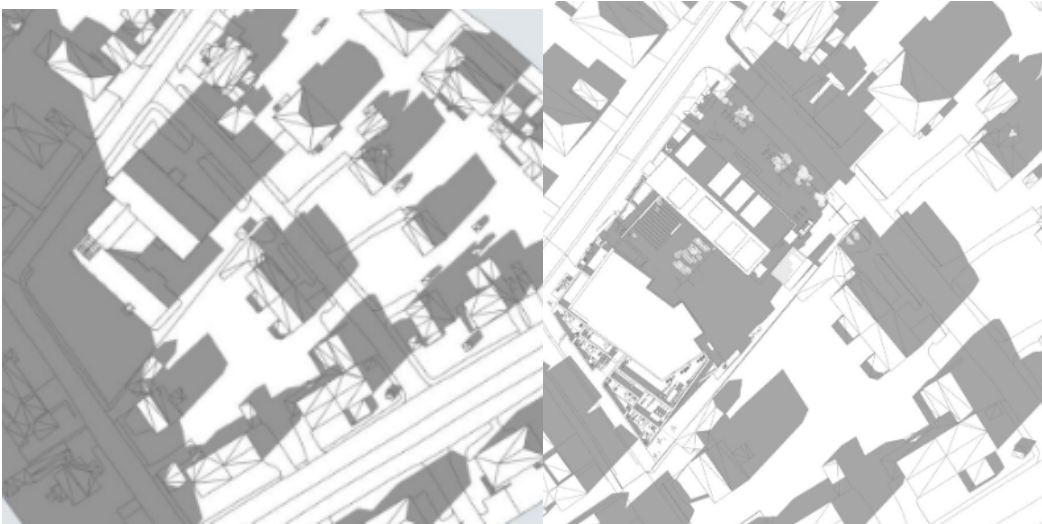
*Eksisterende trerekke i Guttorms gate tillates fjernet for så å replantes med de samme eller nye trær.*

### Skyggevirkninger på naboeiendommer

Tiltaket vil føre til mer skygge på naboeiendommene. Det er spesielt tre tidspunkt hvor konsekvensene er størst for naboene:

*21. mars klokka 15.00:*

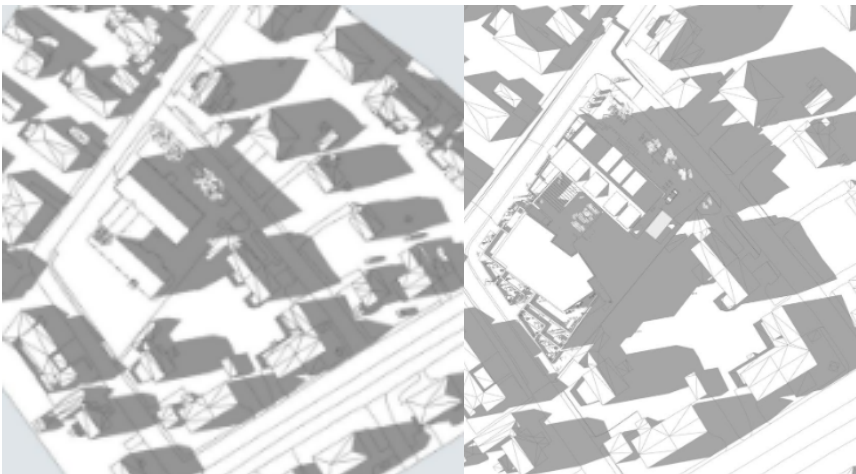
Foreslåtte Kobbhus kaster skygge på naboer i Guttorms gate sin eiendom, men det er fremdeles steder på eiendommen med sol, og sol på balkonger/verandaer.



*Skyggevirkninger i eksisterende situasjon til venstre og planforslag til høyre 21. mars klokka 15.00.*

*22. april klokka 18.00:*

Nærmeste nabo i Jøruns gate mister sol på uteplassen sin, cirka klokka 18. Det er cirka 30 minutt tidligere enn ved dagens situasjon hvor solstudier viser at de mister sola på uteplassen sin cirka klokka 18.30.



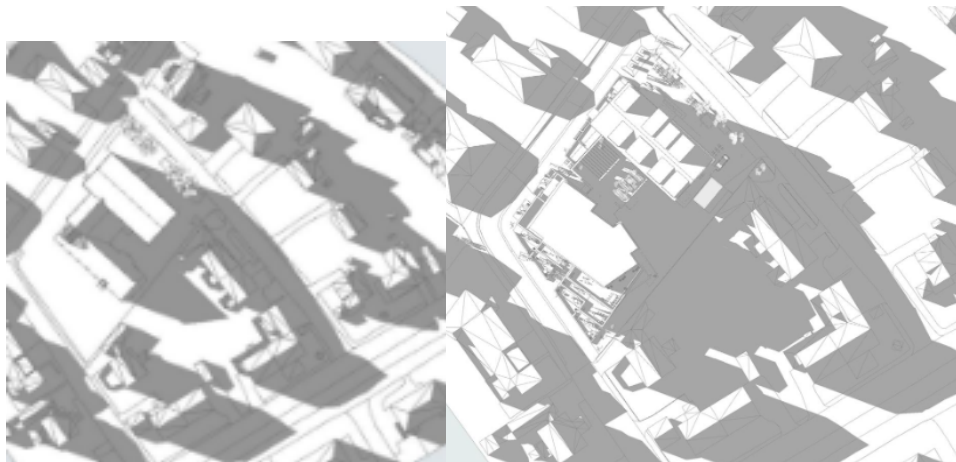
*Skyggevirkninger i eksisterende situasjon til venstre og ny situasjon til høyre 22. april klokka 18.00.*



## Trondheim kommune

23. juni klokka 20.00:

Naboeiendommene i øst mister sola i hele hagerommet, men har fremdeles sol på private uteplasser ved husvegg.



*Skyggevirksomheter, eksisterende situasjon til venstre og ny situasjon til høyre 23. juni klokka 20.00.*

Nybygget vil også ta himmelutsikt og utsikt til omgivelser fra naboer i Gudruns gate og Jørunds gate. Naboene vil også påvirkes av innsyn fra boligene, spesielt kobbhusene på taket vil føre til mer innsyn til boligene i Guttorms gate.

### Trafikksikkerhet

Eksisterende gjerde og tre på naboeiendommen i øst hindrer tilfredsstillende sikt mot fortau fra parkeringskjelleren. Biler må derfor kjøre ut på fortau for å få god oversikt. 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. Bestemmelsene sier at sikten skal ivaretas, men det er ikke sikret *hvordan* den skal ivaretas.

Foreslåtte plassering av renovasjon medfører løfting over fortau. Som kompenserende tiltak er det foreslått å legge til rette for at myke trafikanter kan passere bak containerne der tømningen foregår. Denne passasjen vil ikke eies og driftes av kommunen, men det er sikret at den skal opparbeides med varme. Plassering av containerne er også utfordrende da den er i krysset mellom Gudruns gate og Guttorms gate, og vil være i siktsonen fra begge gatene. Dette kan føre til farlige situasjoner spesielt mellom syklende og kjørende. Foreslåtte avbøtende tiltak er å skråskjære hjørnet på muren og sette nedkastene slik at de er minst mulig sikhindrende, men løsningen vil fortsatt ikke være optimal.

## Trondheim kommune



*Blå stiplet linje viser siktlinje for kjørende og rød linje viser siktlinje for fortau.*



*Forslag til plassering av nedkast til avfallscontainere for å oppnå best mulig sikt fra Guttorms gate.*

### **Konsekvenser for nullvekstmålet og klima**

Området ligger 1,3 kilometer fra Torvet, rundt 200 meter unna bussholdeplass og 450 meter unna matbutikk. Det sikret i bestemmelsene at det skal etableres maks 0,5 parkeringsplasser for bil per boenhet. Det er beregnet at planlagt bebyggelse vil føre til cirka 57 bilturer per døgn som er lavere enn dagens situasjon som er beregnet til cirka 80 bilturer i døgnet. Planforslaget ansees å være i tråd med nullvekstmålet.

For klima er det positivt at eksisterende bygning ikke rives, men gjenbrukes. Det skal også i anleggsfasen og i ny bebyggelse legges til rette for avfallsreduksjon, gjenbruk og gjenvinning og håndterings- og disponeringsløsninger som medfører minst mulig skade og ulempe.

### **Konsekvenser for byutviklingsstrategien og sentrumsstrategien**

Planforslaget ansees å være i tråd med byutviklingsstrategien når det gjelder fortetting med boliger i sentrum. Forslaget strider imot strategien når det gjelder ivaretagelse av det

## Trondheim kommune

kulturhistoriske miljøet på Øya. Det er også et potensial for å bygge opp under den grønne karakteren i større grad enn slik planforslaget foreligger, med økt avstand til vei og dermed bedre plass til forhager.

Planforslaget er delvis i tråd med sentrumsstrategiens virkemiddel nummer én; at man skal prioritere tett utbygging av boliger i sentrumsområdene rundt Midtbyen, men samtidig ta vare på viktige kulturmiljø.

### Skolekapasitet

Planområdet hører til Ila barneskole og Rosenborg ungdomsskole. Det er ikke ledig kapasitet på ungdomsskolen, og dermed ikke kapasitet i hele grunnskoleløpet. Det er i bestemmelsene sikret at utbyggingstiltak for boliger ikke kan godkjennes før det er dokumentert tilstrekkelig skolekapasitet, i tråd med gjeldende KPA.

### Økonomiske konsekvenser for kommunen

Tiltak som ligger i planen er sikret gjennom rekkefølgekrav.

### Kommunedirektørens vurdering

Det er positivt med fortetting så nært sentrum, og dette området er godt egnet for boliger. Det er også svært positivt at prosjektet tar vare på deler av eksisterende bebyggelse, både som en historieforteller og identitetsskaper, men også sett fra et klimaperspektiv. Det er positivt at det legges til rette for en variert boligsammensetning og at det tilrettelegges for barnefamilier ved at det sikres noen større boenheter i første etasje med direkte tilgang til uteoppholdsarealet.

Kommunedirektøren mener likevel at prosjektet legger opp til for høy utnyttning av eiendommen. Dette går ut over strøkskarakteren, boligkvaliteten og trafikksikkerheten.

Den gamle fabrikken representerer et unntak i boligmiljøet med sin høyde og store volum, og det bør fortsatt få være det høyeste bygget i området. Den øverste etasjen av den nye bebyggelsen bør derfor tas bort.

Det er positivt at det er satt av litt areal til forhager, men for å styrke det grønne preget til området bør byggelinjen justeres ytterligere, slik at den følger eksisterende bebyggelse og gir mer grønt til gata, spesielt i Jørunnds gate.

Planforslaget er ikke optimalt med tanke på trafikksikkerhet. Avkjørsel og renovasjonsløsning gjør at sikten er dårlig. Kommunedirektøren mener at en plassering av renovasjon som ikke skaper trafikkfarlige situasjoner må undersøkes nærmere før sluttbehandling av planforslaget.

### Kommunedirektørens konklusjon

Kommunedirektøren mener planforslaget innebærer en positiv fortetting av boliger i et allerede velfungerende og etablert boligområde, innenfor sentrumsområdet, med kort vei til hovedårer for kollektivtransport og til grøntområder. Planforslaget kan imidlertid tilpasses bedre til omgivelsene sine, med en reduksjon i høyde. Dette vil samtidig gi en mer hensiktsmessig dagslyssituasjon i det grønne gårdsrommet. Ved senking av etasjehøyden vil også negative skyggevirkninger for naboer bli minsket. Kommunedirektøren anbefaler derfor at nybygget tilpasses til gesimshøyden på eksisterende bygg.

## Trondheim kommune

I tillegg mener Kommunedirektøren at det er behov en mer hensiktsmessig plassering av nedgravde avfallsbeholdere, for å ivareta trafiksikkerhet i området. Kommunedirektøren anbefaler derfor at ny og mer trafiksikker plassering av dette sikres før sluttbehandling.

Kommunedirektøren anbefaler planforslaget, men med noe reduksjon i utnyttelse og tiltak for økt trafiksikkerhet. Planforslaget kan legges ut til offentlig ettersyn og sendes på høring.

Kommunedirektøren i Trondheim, 17.04.2023

Bente Næverdal  
byutviklingsdirektør

Ragna Fagerli  
byplansjef

Silje Meslo Lien  
saksbehandler

*Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift*

### **Vedlegg som følger den politiske saken**

- Vedlegg 1: Planbeskrivelse
- Vedlegg 2: Reguleringskart
- Vedlegg 3: Reguleringsbestemmelser
- Vedlegg 4: Solfylt felles uteareal
- Vedlegg 5: Illustrasjonsplan
- Vedlegg 6: Nærvirkninger

### **Vedlegg som legges ut på offentlig ettersyn og høring**

- Vedlegg 7: ROS- analyse
- Vedlegg 8: Geoteknisk utredning
- Vedlegg 9: Støyrapport
- Vedlegg 10: VA- utredning
- Vedlegg 11: Solstudier
- Vedlegg 12: Trafikkrapport
- Vedlegg 13: Prinsipiell vegplan

### **Kun beslutningsrelevante dokument legges ved**