



Gudruns gate 9, detaljregulering (21/15541), r20210035

Planbeskrivelse

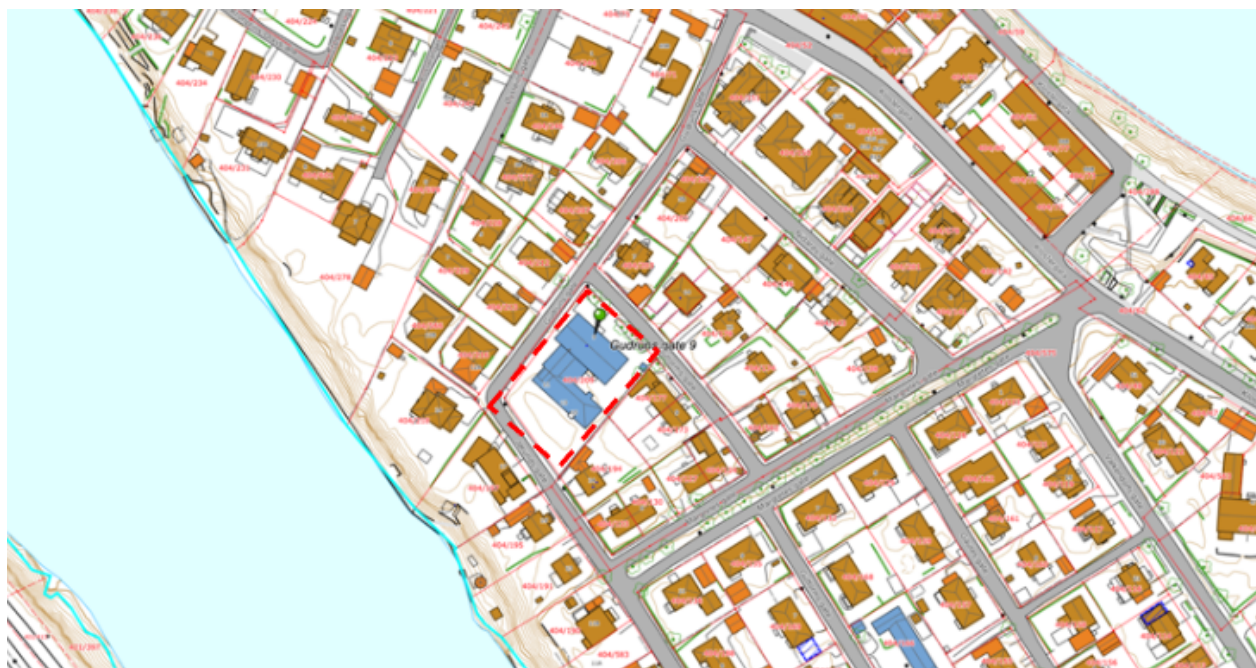
Dato for siste revisjon av planbeskrivelsen : 27.11.2023

Dato for godkjenning av bystyret : 01.02.2024

Innledning

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

Hensikten med planen er foretting 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. Nyere deler av bebyggelsen planlegges revet.



Planområdet er markert med stiplet, rød strek.

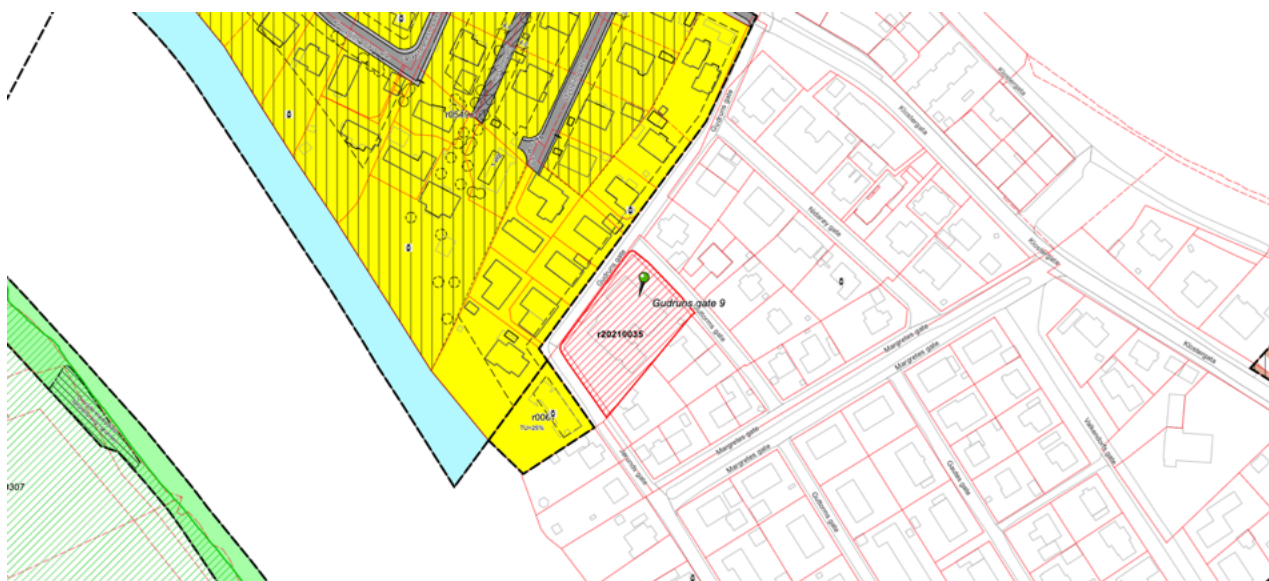
Planstatus

Overordnede planer

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

Gjeldende og tilgrensede reguleringsplaner

Det finnes ingen gjeldende reguleringsplan for eiendommen. Planen grenser til planene *r0549c Klosterenget, Nidarøhallen, Klostergata, Gudruns gate* vedtatt i 1991 og *r0067 Jørunds gate 17* vedtatt i 2006. Begge planene regulerer boligformål med maksimalt mønehøyde på henholdsvis 6 og 10 meter over ferdig terreng.



kartutsnitt som viser gjeldende reguleringsplaner i området.

Forholdet til/avvik fra gjeldende planer

Planforslaget er i samsvar med hovedtrekk og rammer i gjeldende kommuneplans arealdel, hvor området er avsatt til sentrumsformål og hensynssone kulturmiljø. I forslag til ny kommuneplans arealdel er området avsatt til byggesone 3.

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.

Planområdet, eksisterende forhold

Planområdet omfatter eiendommene: 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. 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 tilgrensede arealer i gatene rundt.

Dagens bruk og tilstøtende arealbruk

Eiendommen benyttes i dag til fysikalsk institutt med treningssenter 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.

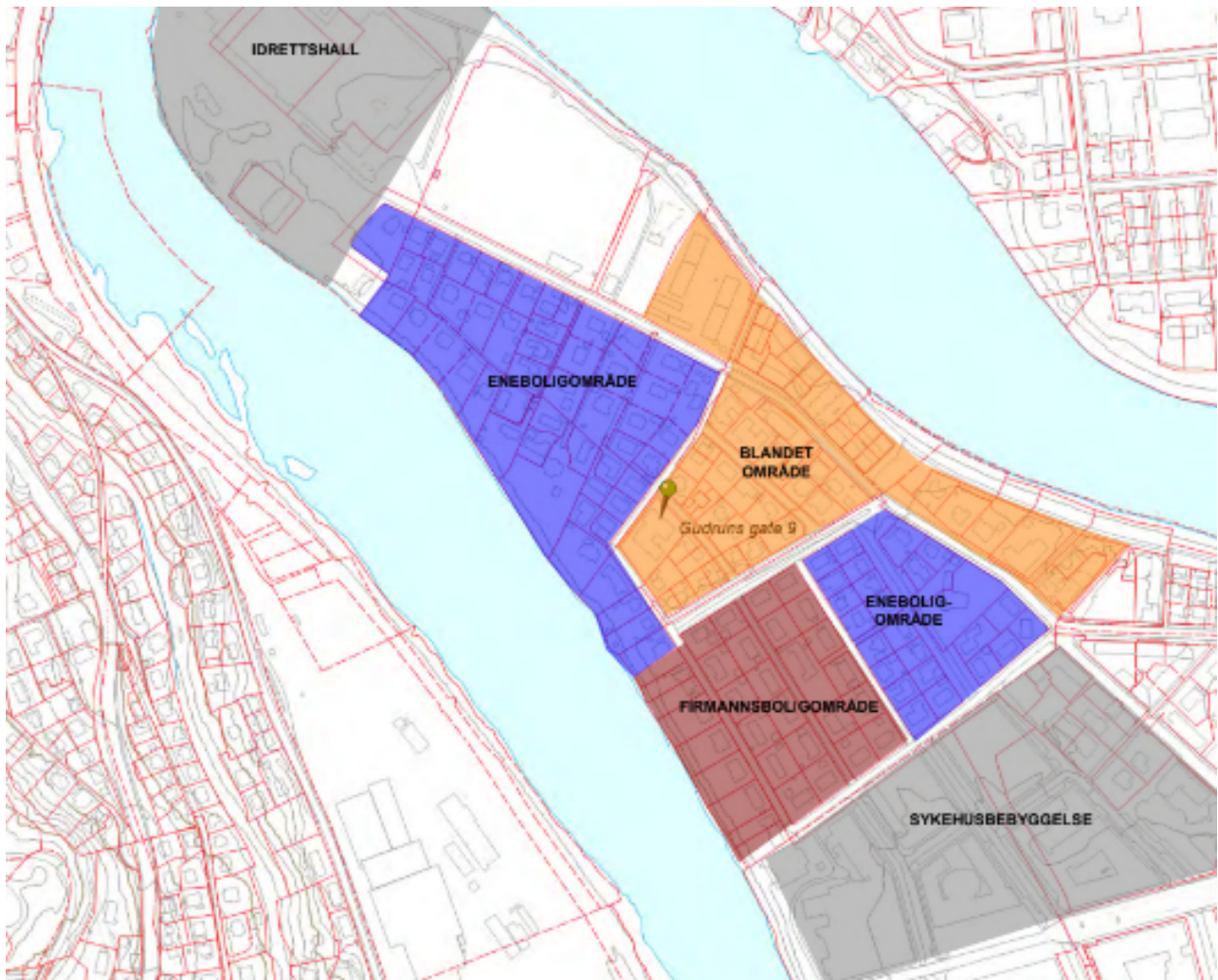


Eksisterende bygning sett fra Jørunds gate. Kilde: Google street view

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.

Øya, eller *Nidarø*, er avgrenset av en elveslynge dannet av Nidelva i sør, vest og nord, og Elgeseter gate i øst. Det finnes ulike bebyggelsesstrukturer og typologier innenfor dette området. Gudruns gate 9 er en del av området som er kalt *det blanda område* i stedsanalysen. Her finner man noe 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. Gangbrua Nidareid bru forbinder Øya til Ila og gangbrua over til Kalvskinnnet forbinder området til Midtbyen.

Når sola står lavt på himmelen om høsten og på vinteren kaster Byåsen skygge over planområdet.

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. 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.

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 buvinduer 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. 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 trerekke 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 lekeplassene i Barnas hus barnehage og Andungen barnehage innen 150-250 meters avstand.

Innenfor planområdet finnes det ikke rekreasjonsmuligheter. 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 bolig-gater, 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 Birrale 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 Birrale 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

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.

Nettstasjon

Eksisterende nettstasjon 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 aktsomhetszone 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 støysone 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

Årsmiddelverdiene 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



Perspektiv av planforslaget sett fra Gudruns gate.

Nyeste del av eksisterende bebyggelse planlegges revet, mens resten 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, og under det sentrale hagerommet. Det skal etableres bilheis til parkeringskjelleren. Bilheisen etableres som en egen bygningskropp i forbindelse med avkjøring fra Guttorms gate.



Perspektiv 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, nettstasjon som separat bygningsvolum i kombinasjon med sykkelskur, og renovasjonsløsning i form av nedgravde containere.



Plantegning av førsteetasje 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.

Det foreslås endringer ved det eksisterende bygget som gjør at bygget får et utseende som peker mer 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.

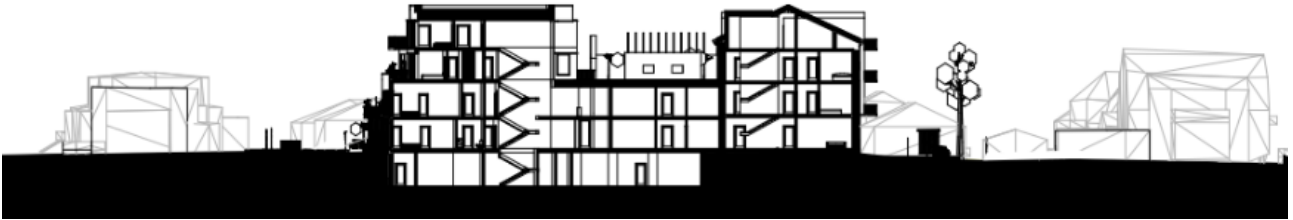


Perspektiv som viser forslag til endringer på det eksisterende bygget.

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. Teglvolumene 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.

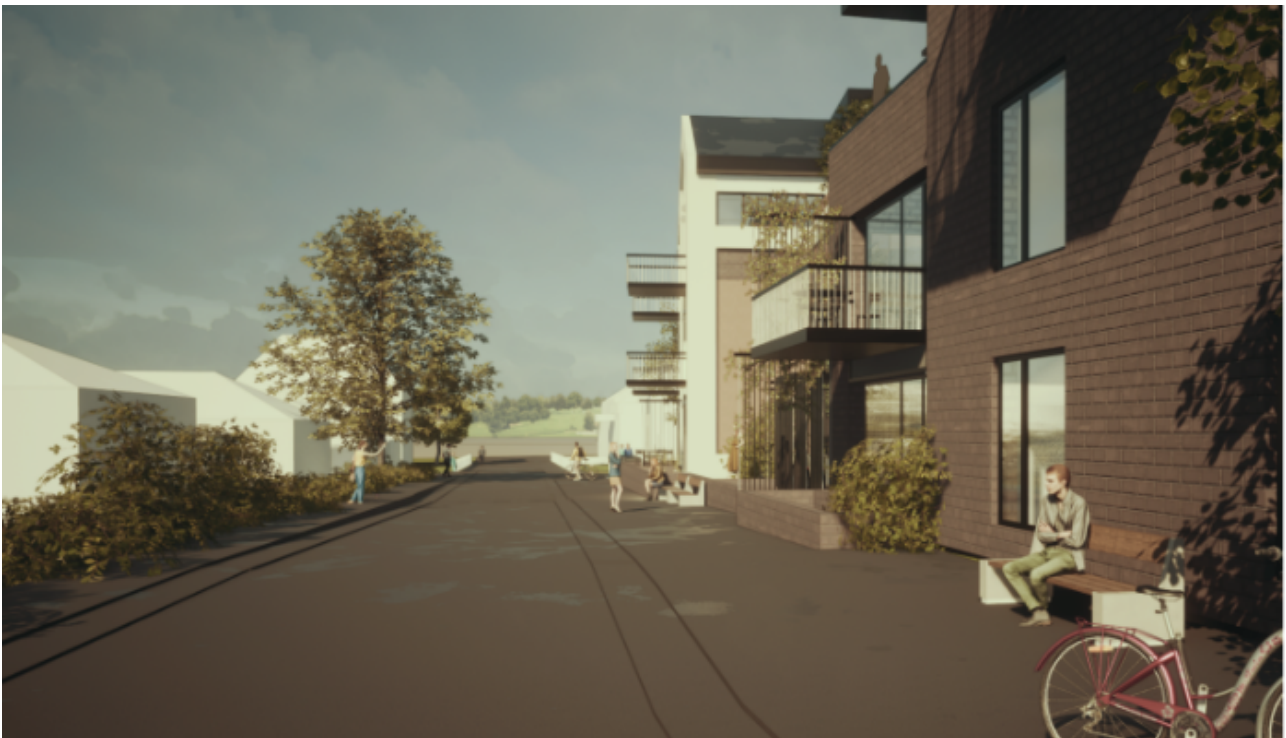


Gateopprikk fra Gudruns gate.



Snitt av bebyggelsen sett fra uteoppholdsarealet.

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



Perspektiv som viser utforming med murer langs fortau Gudruns gate.

Utbyggingsvolum og byggehøyder

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

Grad av utnytting

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

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 det skal 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 være mulig å plassere benker. 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 bokkvaliteter og størrelser. 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.

For å sørge for 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. Minimum fire leiligheter i første og andre etasje skal være større enn 75 kvm.

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.

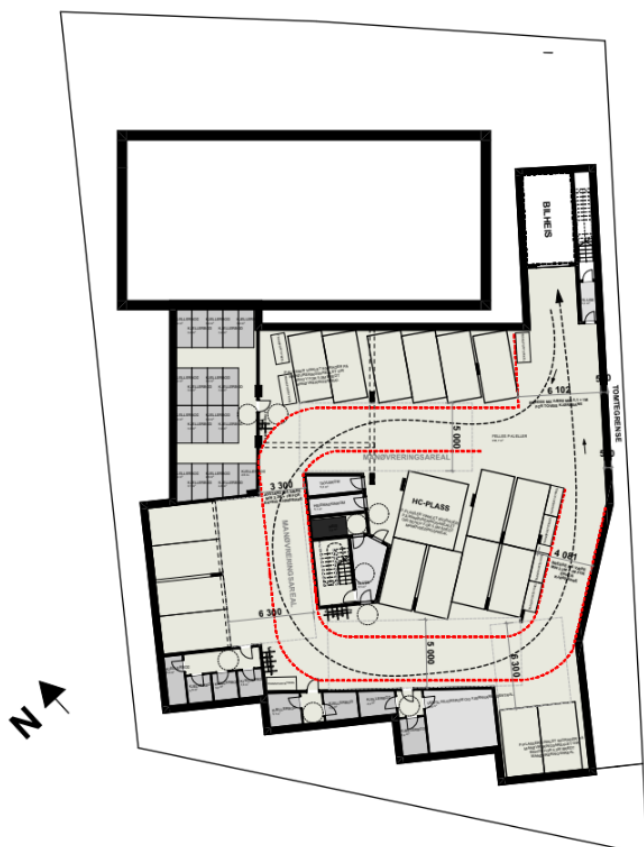
Støy

Prosjektet ligger ikke i støysone fra veg eller jernbane, men i gul støysone 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. 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 lysgjennomsiktig.

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 nettstasjon som står i avkjøringen rives og flyttes. 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.

Eksisterende fortausbreder 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. Halvparten av felles uteoppholdsareal skal ligge på bakkeplan.

Den planlagte og ønskede bebyggelsesstrukturen på eiendommen omslutter det felles utearealet på bakkeplan. 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.

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 skal ha 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**

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 nytt og eksisterende bygg fungerer som en meglere 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.

Trærne langs Guttorms gate skal bevares.

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. 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)

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.



Fjernvirkning av tiltaket.

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 Jørunds 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.

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.

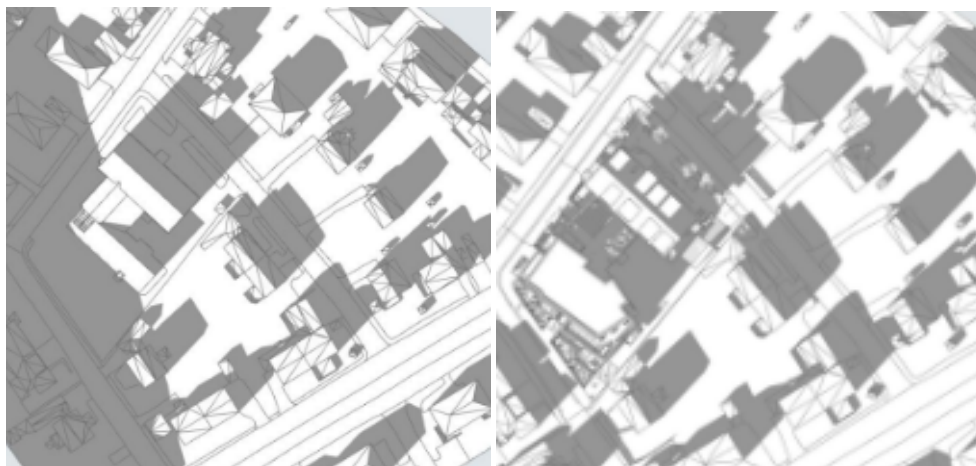
Fortau skal opparbeides slik at de følger krav om universell utforming og kommunens krav til fortausbredder, der dette er mulig. Opparbeidede fortau tilpasses til eksisterende brusteinsrenner. For å ivareta trærne i Guttorms gate vil det ikke bli opparbeidet nytt fortau der.

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

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

21. mars klokka 15.00:

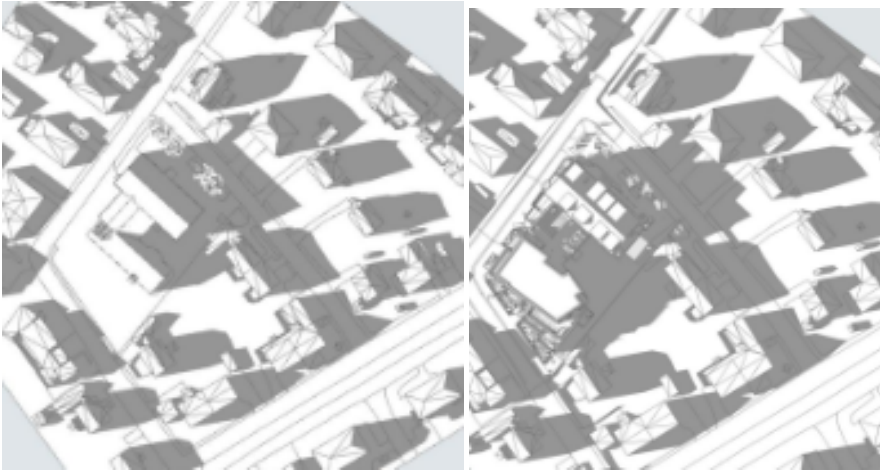
Foreslåtte Kobbhus kaster skygge på naboer i Guttorms gate sin eiendom. Naboene har fremdeles steder på eiendommen med sol, og sol på balkonger/verandaer.



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

22. april klokka 18.00:

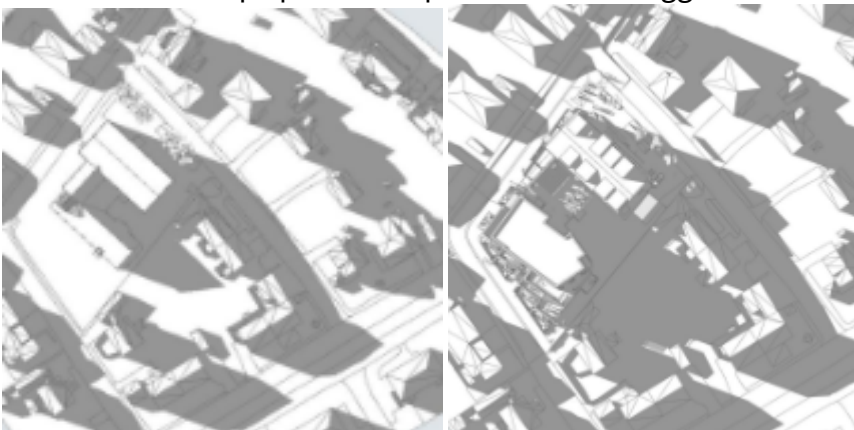
Nærmeste nabo i Jørunds gate mister sol på uteplassen sin cirka klokka 18.00. Det er cirka 30 minutter tidligere enn ved dagens situasjon hvor solstudier i modell viser at de mister sola på uteplassen sin cirka klokka 18.30.



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 Jørunds 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 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 skal bidra positivt til nærområdet. Å fjerne den eksisterende parkeringsplassen på eiendommen, samtidig som at eksisterende avkjøring beholdes, skal 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. 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.

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, men renovasjonsløsningen er plassert slik at sikten i krysset Guttorms gate/ Gudruns gate vil bli hindret ved tømning.

Barns interesser

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

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.

Virknings 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, med kort vei til grøntarealer, urbane miljø og kollektivdekning. Det er lagt opp til uformelle møteplasser i og rundt bebyggelsen. Det vil kunne bidra til det sosiale miljøet innad i bebyggelsen, men også i nabolaget. Det er gode lys- og solforhold i området. Området har en tilbaketrukket beliggenhet fra mer trafikkerte områder i sentrum, med lav trafikk og sannsynlig god luftkvalitet.

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.

Innspill til planforslaget

Planforslaget ble varslet 26.10.2021. 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. Representanter fra Trondheim kommune og tiltakshaver var tilstede.

Planen har vært på høring og offentlig ettersyn mellom 03.05.2023 og 26.06.2023. Høringsfristen ble forlenget til 05.07.2023 etter forespørsel fra naboer. Det er også gitt mulighet for naboene med innspill til å komme med tilbakemeldinger på revidert materiale senest mottatt 13.10.2023. Det kom inn 13 merknader til planforslaget.

Planforslaget er *ikke* endret vesentlig på bakgrunn av mottatte innspill. Byggegrensen over bakken er trukket tilbake i sørøst, men ellers fremstår forslaget slik som til førstegangs behandling.

Følgende merknader ble mottatt:

Statens vegvesen i brev datert 24.05.2023

Positiv til innregulering av fortau i området.

Norges vassdrags- og energidirektorat i brev 12.06.2023

Viser til sine veiledere og påpeker kommunens ansvar.

Kommunedirektørens kommentar:

Kommunedirektøren vurderer at planforslaget ivaretar hensynet til flom- skredfare, overvann, vassdrag og energianlegg. Det er sikret geoteknisk prosjektering i bestemmelsene.

Statsforvalteren i Trøndelag i brev datert 27.06.2023

- Oppfordrer til at tettheten i prosjektet reduseres slik at områdetets kvaliteter i større grad bevares. Uheldig å fire på kvalitetskrav til uteområde, slik som solforhold.
- Byggegrensa bør trekkes mer tilbake for å få til forhager og grønne gårdsrom.
- Faglig råd om at trerekka i Guttorms gate sikres i bestemmelsene eller at det sikres at de replantes.
- Faglig råd om at bestemmelsene suppleres at fremmede arter blir tilført eller spres i forbindelse med tiltak.
- Faglig råd om at reguleringsbestemmelsene sikrer grenseverdiene i T1442/2021, tabell 2, for at det skal være tydelig hva det tillates avvik fra.
- Faglig råd om at deler av uteområdet, og da spesielt deler av lekeplass, skjermes for støy fra helikopter.
- Faglig råd om at bestemmelse § 6.1 konkretiseres ved å vise til grenseverdier og avbøtende tiltak som beskrevet i kapittel 6 i T-1520 og kapittel 6 i T1442/2021. Vi ber også om at det henvises til riktig revisjon av støyretningslinjen, slik at T-1442/2016 endres til T-1442/2021.

Kommunerdirektørens kommentar:

- Byggegrensa er ikke trukket tilbake, men forslagsstiller mener det er plass til forhager innenfor det avsatte arealet.
- Trerekka i Guttorms gate sikres i planen.
- Bestemmelsene er suppleres mer utfyllende om fremmede arter og bestemmelser om støy er oppdatert og konkretisert. Som avbøtende tiltak er det ikke sikret mer utover innendørs fellesareal. Det sees ikke som hensiktsmessig å overbygge lekearealet da det også vil ha konsekvenser for solforholdene. Planforslaget legger ingen begrensninger på at det ikke kan skjermes senere.

Trøndelag fylkeskommune i brev datert 20.06.2023

Fremmer faglig råd om at trærne i Guttorms gate bevares, eventuelt replantes.

Kommunedirektørens kommentar:

Det er tatt inn en bestemmelse om at trærne skal bevares, og at det skal lages en plan for anleggsfasen hvordan dette lar seg gjennomføre.

Trøndelag brann og redningstjeneste i brev datert 19.06.2023

Det må legges til rette for at brann og redningstjenesten skal kunne utføre effektiv rednings- og slokkeinnsats.

Kommunedirektørens kommentar:

Det er kjørbart adkomst og oppstillingsplass for utrykningskjøretøyer. Det er nok vannforsyning til brannslukking.

Nabo i Øysteins gate 7, i epost datert 12.06.2023

- Nybygget tar himmelutsikt og vil gi innsyn. Ber om at det ikke tillates balkonger på fasader mot Gudruns gate og den nye bebyggelsen bør senkes en etasje og trekkes tilbake.
- Savner gode illustrasjoner av hvordan nybygget vil ruve i forhold til småhusbebyggelsen i nordvest.

Kommunedirektørens kommentar:

- Det er kommet flere innspill på dette, men forslagsstiller har ikke ønsket å senke nybygget en etasje. Som en uheldig konsekvens av dette vil enkelte boliger oppleve en skjermingseffekt.
- Bokkvaliteten balkongene gir er vurdert å gi større fordel enn det ulempene de gir ved økt innsyn, men de er redusert slik at de ikke kan krage ut over fortauet.
- Bebyggelsen ligger fire meter fra Gudruns gate, og det er sikret at det skal opparbeides forhager.
- Illustrasjonsmaterialet er oppdatert og Kommunedirektøren vurderer det slik at det kommer tydelig frem at ny bebyggelse fremstår som ruvende i forhold til eksisterende småhusbebyggelse.

Brev fra nabo i Gudruns gate 10b datert 13.06.2023 og supplert 29.06.2023 og 25.10.2023

- Ny bebyggelse bryter vesentlig med eksisterende boligbebyggelse og strøkskarakter, både størrelsen og utforming med kobbhus. Eksisterende boligstrøk og gammelt bygg med særpreg blir ødelagt med en slik mastodont. Tak høyden er allerede høy nok på eksisterende bygg, og det bør ikke tillates at den økes.
- Stusser over at eiendommen ikke er med i listen over berørte eiendommer da eiendommen vil miste morgen- og formiddagssolen.
- Adkomsten er planlagt rett utenfor 10b, noe som vil gi økt trafikk.
- Det vil også bli mye innsyn fra leilighetene og fellesarealer.
- Er bekymret for rystelser under anleggsperioden og at grunnforholdene ikke er gode nok til å bygge parkeringsanlegg under bakken. Ønsker retningslinjer for eventuelle erstatningsforhold ved utbyggingen.
- Det legges til rette for mange små boenheter som kan føre til studenthybler. Det kan føre til økt støy fra studenter som kommer til å bosette seg i de minste leilighetene.
- Prognosetallene for trafikk gitt i trafikkrapporten stemmer ikke.
- Bekymret for at uteområdene vil komme i konflikt med snøbrøyting.

Kommunedirektørens kommentar:

- Bebyggelsen vil bli mye høyere og mer massiv en eksisterende bebyggelse. Det er ikke ønsket å redusere høyden på bebyggelsen, men omfanget av kobbhus er redusert og sikret i bestemmelsene. Det tillates ikke at kobbhusene er høyere en eksisterende gesims, og takvindu og kobbhus kan maksimalt utgjøre 50 prosent av takoverflaten. For å hindre at nye bebyggelse fremstår som en massiv vegg er det sikret at den skal varieres og at øverste etasje skal trekkes tilbake. Det er også sikret at det skal benyttes materialer av god kvalitet.
- Eiendommene som er spesielt trukket frem er de som er vurdert til å få de største negative konsekvensene. Men det presiseres også at alle de nærmeste naboene vil bli berørt både med tanke på solforhold, innsyn og utsikt.
- Adkomsten er plassert ut i fra en helhetsvurdering i forhold til mulig kødannelse, økt trafikkmengde i område, sikt samt trygg skolevei for barn. Det er mest hensiktsmessig å plassere avkjøringen slik som vist fra Guttorms gate der det er best plass på egen eiendom til å løse krav i forbindelse med avkjøring forbundet med plass til å snu på egen eiendom, venteplass for bil og så videre.
- Det er begrenset med innsyn fra eksisterende bebyggelse i dag, og ny bebyggelse vil derfor føre til økt innsyn. Det er etter høring sikret at eksisterende trær i Guttorms gate skal bevares. Dette vil kunne virke avbøtende med tanke på innsyn.
- Geotekniker har vurdert at grunnen er trygg nok til planlagte bebyggelse. Det er i bestemmelsene sikret at det skal gjennomføres en geoteknisk prosjektering. Det er også sikret at det skal gjøres en tilstandskartlegging før anleggsarbeidet starter for å dokumentere om det har påvirkning på omgivelsene.
- Etter høring er det sikret at leilighetene i den nye bebyggelsen ikke kan være mindre enn 45 m². Det er også sikret at maksimalt 20 prosent av leilighetene i eksisterende

bebyggelse kan være mindre enn 36 m². Bestemmelsene sikrer også at det blir en andel store leiligheter som er spesielt godt egnet til barnefamilier, med utgang direkte til uteoppholdsarealet. Planen kan ikke sikre hvem som flytter inn, men Kommunedirektøren mener planen legger til rette for en miks i leilighetstyper og også hvem som kan ønske å bosette seg der.

- Tall på besøkende i trafikkrapporten er gitt fra næringsaktøren i dagens bygg og har vært benyttet som underlag. Se for øvrig vurderinger rundt trafikkbilastning for ny situasjon utført i Trafikkrapporten, kapittel 3 «*Trafikkmengde – ny situasjon*». Det nevnes for øvrig at fotodokumentasjon tilgjengelig via Google Maps viser hvordan parkeringsplassen i september 2017 har 26 biler parkert samtidig. Per i dag er aktiviteten på området trappet ned i påvente av boligprosjekt. Det vil derfor ikke være illustrerende å foreta en telling av trafikkbilastningen i dagens situasjon.
- Fortauene i planforslaget er utvidet til at det skal kunne være snøopplag på siden.

Nabo i Jørunds gate 14 i brev mottatt 25.06.2023, supplert 03.07.2023 og 01.11.2023

- Planforslaget er ikke godt nok illustrert eller beskrevet og det er vanskelig å orientere seg i og bidrar ikke vesentlig til å opplyse om konsekvensene. Det fremstår også som et stort og trivelig hagerom, men i realiteten er det naboens areal som er illustrert. Det bør tegnes inne et gjerde for å illustrere dette.
- Beskrivelsen av at området er et blandet område i stedsanalysen er villedende, og mener dette er å definere som et eneboligområde. Eksisterende bygg er dominerende, men ikke så dominerende som det som er planlagt.
- Byggelinjen bør forholde seg til eksisterende byggelinje i Jørunds gate som er 7 meter fra gata, ikke 4. Brudd på gjeldende byggelinje gjør at bygget føles svært påtrengende og det luftige uttrykket i gata forsvinner.
- Kjellerplan ligger 1,3 meter fra tomtegrensa, dette kommer ikke tydelig frem i planforslaget. Bygningen over bakken ligger 2,5–3,5 meter fra tomtegrensa. Det legges opp til at en 13,5 meter høy vegg 3–4 meter fra tomtegrensa. Plan- og bygningsloven sier at der ikke annet er avklart i plan, skal bygg med gesimshøyde høyere enn 8 meter skal avstanden være minimum byggverkets halve høyde. Dette blir en dominerende vegg som vil føre til skyggelegging og den er svært nært med tanke på brann. Det kommer ikke frem hva konsekvensene på naboeiendommen ved bygging av kjelleretasjen er. Det er ikke ønskelig med noe bebyggelse over eller under bakken, nærmere enn 4 meter fra eiendomsgrensa.
- Leilighetene er for små til å være attraktive for barnefamilier. Det sikres bare leiligheter med to soverom, som bare er attraktive for familier med et barn. Planen bør sikre at flere leiligheter er større enn 100 m². Leiligheter som ensidig vender mot nordøst er ulovlig i henhold til kommuneplanens arealdel og bør heller innlemmes i øvrige leiligheter.
- Mønetak gir et lettere uttrykk på bebyggelsen og ny bebyggelse bør ha mønetak, og toppen på mønet skal ikke være høyere enn i dag. Et nybygg som naturlig hadde tilpasset seg strøkskarakteren ville vært to etasjer.
- Det er sjelden parkerte biler på parkeringsplassen, og det stilles spørsmål ved om

grunnlaget til trafikkberegningene er riktig. Det er heller ikke lagt opp til besøkparkering, noe som kan føre til villparkering.

Kommunedirektørens kommentar:

- Kommunedirektøren har vurdert at illustrasjonsmaterialet er godt nok, gjennom flere suppleringer i fasen mot sluttbehandling. Det er kommet mange innspill på at bebyggelsen virker stor og massiv og ikke forholder seg til strøkskarakteren, Kommunedirektøren mener at disse innspillene bekrefter at illustrasjonene gir et bilde som naboene kan sette seg inn i hvordan bebyggelsen blir. Kommunedirektøren mener det kommer tydelig frem at ny bebyggelse fremstår massiv og vil bli høyere enn eksisterende eneboliger, men Kommunedirektøren synes det er uheldig at naboene fortsatt opplever at saken ikke er tilstrekkelig belyst. Forslagsstiller ønsket ikke å gjennomføre et nabomøte mot sluttbehandling, som foreslått av Kommunedirektøren etter høringen. Kommunedirektøren er likevel av den oppfatning av at mer/annerledes materiale ikke ville gitt andre innspill i høringen og mener at saken er godt nok opplyst.
- Det har ikke vært ønskelig fra forslagsstillers side å endre på byggelinjen, men det er sikret at det skal opparbeides en forhage foran boenhetene på bakkeplan. Dette for å ivareta noe grønt og ivareta strøkskarakteren.
- Byggegrensa er endret slik at bygningskroppen over bakken ikke vil komme nærmere naboeiendommen enn 4 meter. Balkongene mot sørøst er trukket litt inn slik at de ikke får stikke mer ut en 1,5 meter og plasseringen av disse er ikke sikret i planen. Kommunedirektøren er enig i at disse er uheldig for nabo, men forslagsstiller argumenterer med at dette vil gi vesentlig økt bokvalitet for de nye boligene, og de er nå redusert i størrelse. Ved anleggsfasen skal det gjøres en tilstandsvurdering som skal dokumentere situasjonen før og etter. Det skal også leveres en plan for hvordan omgivelsene skal kunne ivaretas under anleggsfasen.
- Angående leilighetsstørrelse viser Kommunedirektøren til svar til nabo i Gudruns gate 10b.
- Forslagstiller har ikke ønsket å ha mønetak på den nye bebyggelsen, det ville også gitt en lavere utnyttning. Omfanget av kobbhus på det eksisterende bygget er begrenset slik at takformen skal komme tydelig frem.
- Tall på besøkende er gitt fra næringsaktøren i dagens bygg og har vært benyttet som underlag. Se for øvrig vurderinger rundt trafikkbelastning for ny situasjon utført i Trafikkrapporten, kapittel 3 «*Trafikkmengde – ny situasjon*». Det nevnes for øvrig at fotodokumentasjon tilgjengelig via Google Maps viser hvordan parkeringsplassen i september 2017 har 26 biler parkert samtidig. Per i dag er aktiviteten på området trappet ned i påvente av boligprosjekt. Det vil derfor ikke være illustrerende å foreta en telling av trafikkbelastningen i dagens situasjon.

Nabo i Guttorms gate 14, epost datert 25.06.2023

- Foreslår at taket på eksisterende bebyggelse beholdes som i dag, da kobbhusene vil gi uheldig innsyn og skyggevirking.

- Ønsker ikke foreslåtte plassering av innkjørsel, både med tanke på trafiksikkerhet og lydforurensning.

Kommunedirektørens kommentar:

- Kobbhusene er i noen grad redusert etter høringen, men prosjektet vil likevel føre til innsyn. For å kunne utnytte loftsetasjen til bolig er kobbhusene nødvendige. Et avbøtende tiltak er å bevare trærne langs Guttorms gate som i noen grad vi kunne ha en skjermende effekt.
- Akustiker har gjort en vurdering av forholdene, tiltaket vurderes til å ikke føre til økt støybelastning i området, men som kvalitetstiltak kan det etableres lokal støyskjerm.

Innspill fra naboer i Gudruns gate 8, 8b, 10a,7 og Guttorms gate 12, i brev mottatt 28.06.2023

- Ingen av innspillene gitt ved planoppstart er hensyntatt i planforslaget. Dette gjelder hyblifisering, økt trafikk, få parkeringsplasser, høyde på nybygg, stedets egenart, fellesskap og boformer, kobbhus, ødeleggelse av eksisterende bygning og solforhold.
- Ønsker at kommentarene gitt fra Byantikvaren, Byarkitekten og Kommunedirektøren i saksfremlegget hensyntas.
- Det er ingen fellesrom, og noen leiligheter er veldig små.
- Utearealene har dårlig kvalitet og det vil bli dårlige dagslysforhold i mange leiligheter.
- Trafikkrapporten viser ikke et riktig bilde av antall biler som parkerer der i dag.

Kommunedirektørens kommentar:

- Det er uheldig at naboer ikke føler seg hørt i utarbeidelsen av planen. Kommunedirektøren har påpekt konsekvensene av forslaget. Planforslaget ligger i et område som er godt egnet for fortetting i henhold til byutviklingsstrategien, byvekstavtalen og kommuneplanens arealdel. Dette er fordeler som veier tungt og har i denne saken blitt vurdert til større enn de negative konsekvensene for naboene.
- Det er i planforslaget sikret at det blir et fellesrom mot utearealet i tilknytning til inngangen mot gårdsrommet. Det er etter høring sikret at leilighetene i det nye bygget ikke blir mindre enn 45 m², men det åpnes for at de kan bli mindre i eksisterende bebyggelse. Teknisk forskrift ligger til grunn i byggesaksbehandlingen og skal ivaretas for å sikre bokvalitet også i de små leilighetene.
- Størrelsen på uteoppholdsarealet er sikret å være i henhold til kommuneplanens arealdel. Kommunedirektøren er enig i at noe av det utearealet som er illustrert er av for dårlig kvalitet, da det enten er restareal eller for nært bebyggelsen. Illustrasjonene skal vise maksimal utnyttelse av tomta, og det er mulig prosjektet må reduseres for å kunne innfri bestemmelsene om uteoppholdsarealet. Dagslysforholdene ivaretas gjennom teknisk forskrift i byggesaken.
- Viser til Kommunedirektørens kommentar til innspill fra nabo i Jørunds gate 14.

Nabo i Guttorms gate 9, 11,12, Margretes gate 2, 4 og Jørunds gate 14 i brev mottatt 03.07.2023

- Ønsker et stabilt bomiljø, og mener at dette trues ved å etablere små leiligheter her, det bør settes en minimumsstørrelse på 45m² på leilighetene. Det bør i tillegg settes av boder og lagringsplass til hver enhet. Bekymret for at det med dette legges til rette for hyblifisering av Øya.
- Bebyggelsen vil forringe solforholdene spesielt i Guttorms gate 9 og 11 ved høysommer. Dette er å anse som en vesentlig forringelse av bokvaliteten.

Kommunedirektørens kommentar:

- Angående leilighetsstørrelse viser Kommunedirektøren til svar til nabo i Gudruns gate 10b.
- Forslagsstiller har ikke ønsket å fjerne den fjerde etasjen fra den nye bebyggelsen. Det er illustrert hvilke konsekvenser det vil ha for solforholdene å redusere halve bygget med en etasje, og det gir noe bedre solforhold, men uteoppholdsarealene for Guttorms gate 9 og 11 vil fortsatt være skyggelagt 23. juni klokken 20.00.

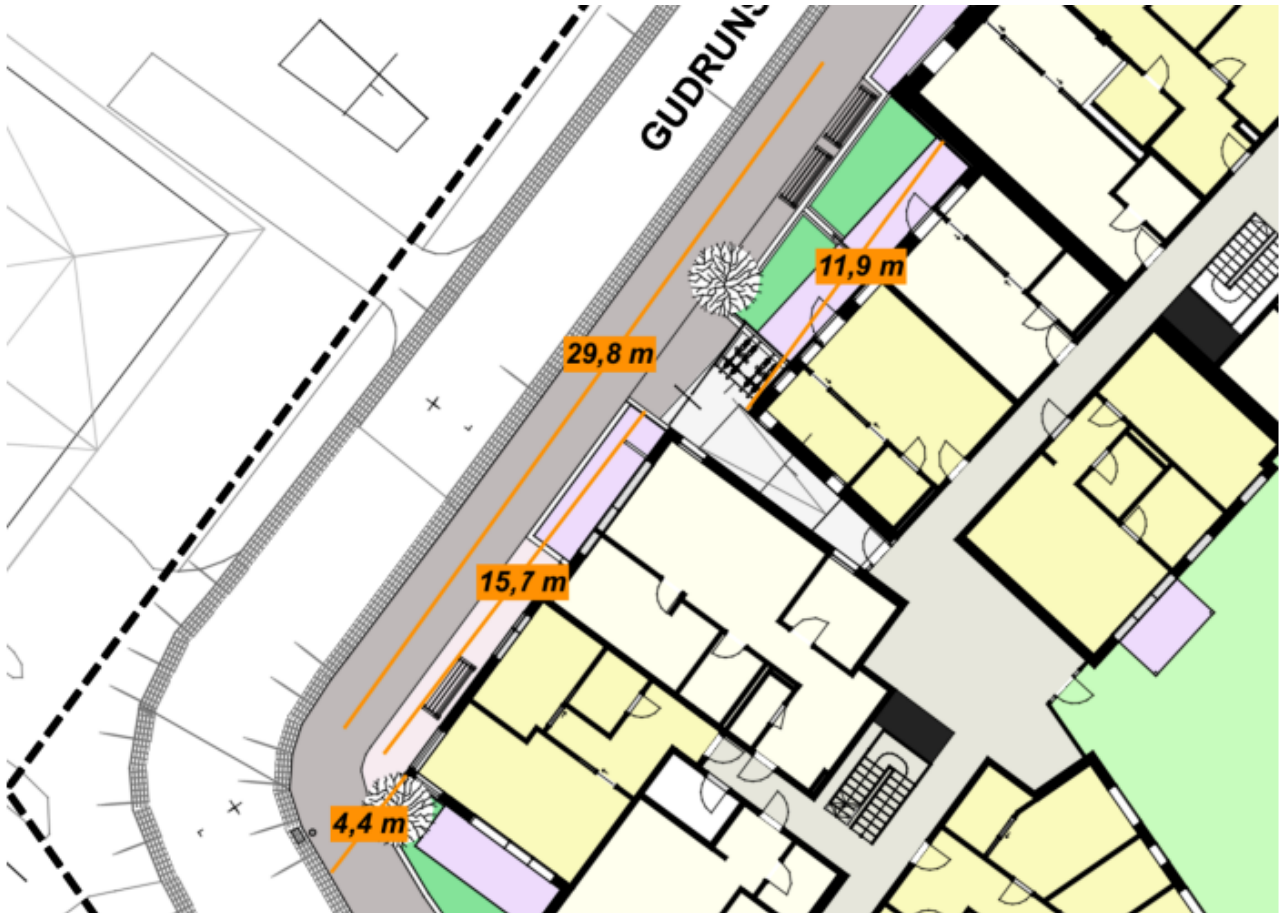
Brev på vegne av nabo i Gudruns gate 12A, datert 05.07.2023 og supplert 30.10.2023

- Nybygget i krysset Gudruns gate/Jørunds gate må være på maks tre etasjer, og bør trekkes minimum 4 meter fra krysset. Det kan heller være fire etasjer lengre øst på tomte. Høyden reduserer morgensolen og vil gi innsyn og begrense åpenheten rundt bebyggelsen. Dette vil føre til en verdiforringelse.
- Plasseringen vil føre til trafikkfarlige situasjoner. Balkongene blir hengende over gata og hindre sikt.
- Mener at enkelte politikere er inhabile i saken.
- Bekymret for anleggsfasen og konsekvenser for støy, rystelser og skader på bebyggelse med mer.
- Er i tvil om tegningene er riktige og tror bygget vil bli større enn det som er illustrert.

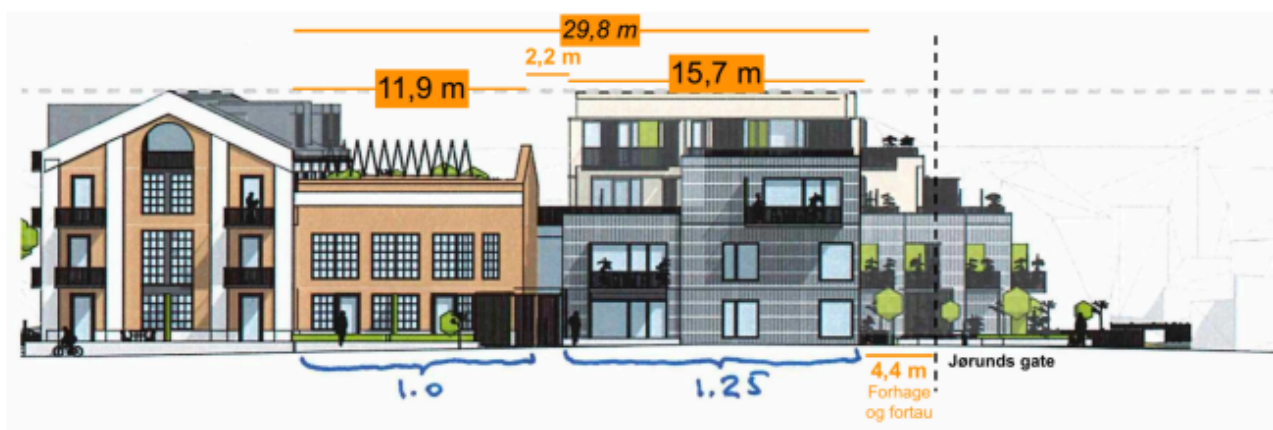
Kommunedirektørens kommentar:

- Det er ikke fra forslagsstillerens side ønske om å redusere høyden på bebyggelsen. Vurdering av økonomi i seg selv er ikke en del av vurderingene som skal gjøres etter plan- og bygningsloven.
- Trafikkrapporten tydeliggjør at det er god nok sikt i krysset Jørunds gate/Gudruns gate. Bestemmelsene sikrer at balkonger ikke krager ut over fortau, de skal forholde seg til det som er avsatt til boligformål.
- Hver enkelt politiker har ansvaret for å vurdere om hen er inhabil i hver enkelt sak.
- Det er i bestemmelsene sikret at veiledere for støy og luftkvalitet skal ligge til grunn. Hvordan dette skal gjøres skal det lages en plan for som skal legges ved byggesaken. Det er også i bestemmelsene sikret at det skal foretas en tilstandsvurdering før og etter anleggsperioden for å avdekke eventuelle skader.

- Illustrasjonene skal vise maksimal tillatte utnyttelse. Plankonsulenten har bekreftet det tidligere og har bekreftet det nå. Det er også laget en målsatt skisse for å belyse dette. Nybygget skal legges parallelt med Gudrunns gate og avstanden mellom veien og bygget blir 4,4 meter.



Målsatt illustrasjonsplan.



Målsatt gateoppriss, med mål fra nabo i blått og fra konsulent markert med oransje.

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.