

# Saksframlegg

## Gudruns gate 9, detaljregulering, r20210035, sluttbehandling

Arkivsaksnr.: 2023/9869

---

### Forslag til innstilling:

Bystyret vedtar forslag til detaljregulering av *Gudruns gate 9* som vist på kart i målestokk 1:500, merket *Bergersen arkitekter AS* senest datert 22.11.2023 med bestemmelser senest datert 27.11.2023 og beskrevet i planbeskrivelsen, senest datert 27.11.2023.

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

### 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.



Planområdet er markert med stiplet, rød strek.

## Beskrivelse av planforslaget

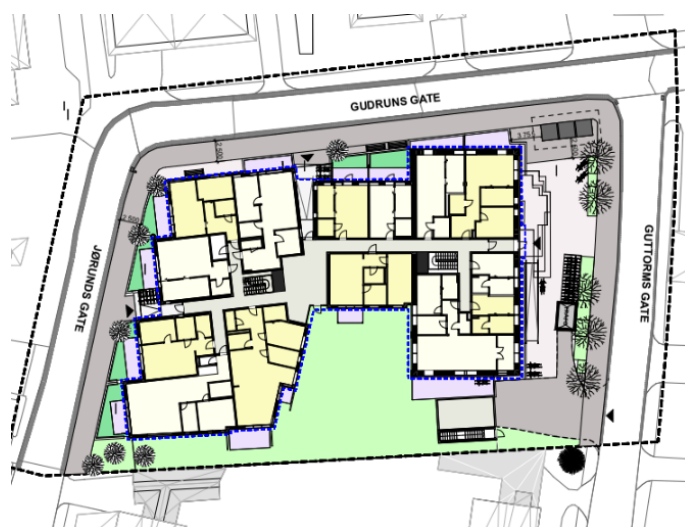
Hensikten med planen er foretting og transformasjon fra kontor til boligformål, gjennom ny bebyggelse og ombygging av eksisterende bebyggelse.

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



*Planområdet er markert med svart sirkel til høyre.*

Den foreslåtte bebyggelsen består av eksisterende bygg og nybygg som danner et lite kvartal rundt et felles uterom. 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. Planen er rotert.*

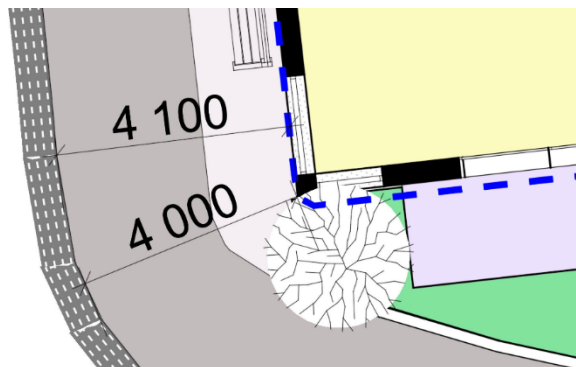
## Tidligere vedtak i saken

Saken ble behandlet i bygningsrådets møte 03.05.2023 i sak 88/23, og det ble vedtatt at følgende skulle vurderes før sluttbehandling:

1. Byggegrense mot Jørunds gate og Gudruns gate trekkes tilbake slik at avstand til veg, o\_KV, blir minst 4 meter, for å oppnå forhager og avstand fra vei som øvrig strøk.
2. Plassering av renovasjonsløsning utredes for å finne best mulig plassering.

Følgende er gjort på bakgrunn av vedtaket:

1. Nærmeste punkt, på hjørnet mellom Jørunds gate/Gudruns gate på ny bebyggelse, er 4 meter fra veien. Det er sikret at det skal opparbeides forhager, men Kommunedirektøren er usikker på hvor mye grønt det er mulig å etablere her. *Byggegrensen er ikke endret.*

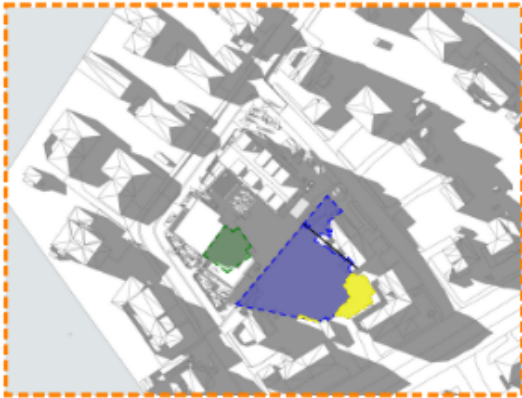


2. Forslagsstiller mener at dette er den beste plasseringen med hensyn til kvalitet på uterom og trafikksikkerhet. Det er sikret at containerne ikke skal oppføres slik at de hindrer sikt til fortauet, men ved tømning vil renovasjonsbilen stå slik at den hindrer sikten til sykkel og biltrafikk i krysset Guttorms gate/Gudruns gate. Containerne og sykkelparkering er plassert innenfor siktsonene mot kjøreveien. Dette kan gi trafikkfarlige situasjoner. *Renovasjonsløsningen er ikke endret.*

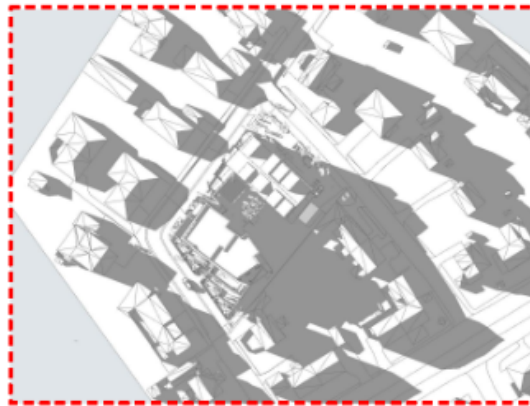
Følgende er endret på bakgrunn av innspill:

### *Sol/skygge*

Flere naboer er bekymret for svekket bokvalitet på grunn av skyggelegging fra ny bebyggelse. Bebyggelsen vil kaste skygge over nabobebyggelsen. Plankonsulenten har illustrert konsekvensene dersom halvparten av den nye bebyggelse reduseres med én etasje. Den viser at det vil ha mest betydning 23. juni klokken 20.00 da vil naboer i øst få cirka 110 m<sup>2</sup> ekstra solbelyst hageareal på eiendommen. Det vil også ha litt positiv effekt 22. april klokken 18.00 og 23. juni klokken 18.00.



23 JUNI KL 20

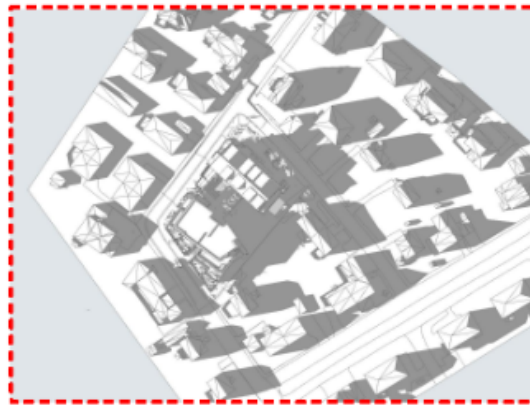


23 JUNI KL 20

23. juni klokken 20.00. Dersom halve bygget reduseres med en halv etasje, vist i grønt, vil naboene i øst få cirka 110 m2 ekstra areal med sol, vist i gult.

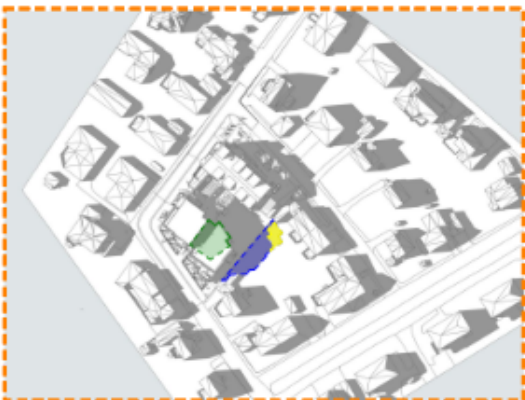


22 APRIL KL 18

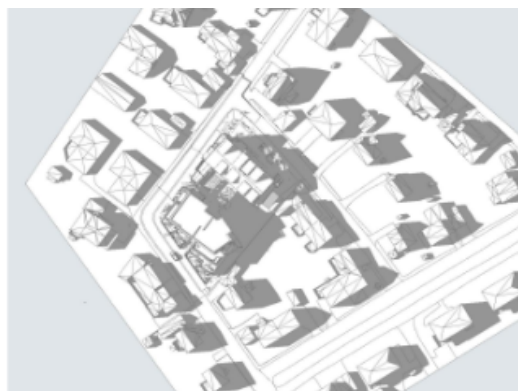


22 APRIL KL 18

22. april klokken 18.00 vil det bli cirka 25 m2 ekstra solbelyst areal for naboene.



23 JUNI KL 18



23 JUNI KL 18

23. juni klokken 18.00 vil cirka 40 m2 ekstra uteoppholdsareal hos naboene være belyst.

### *Trærne i Guttorms gate*

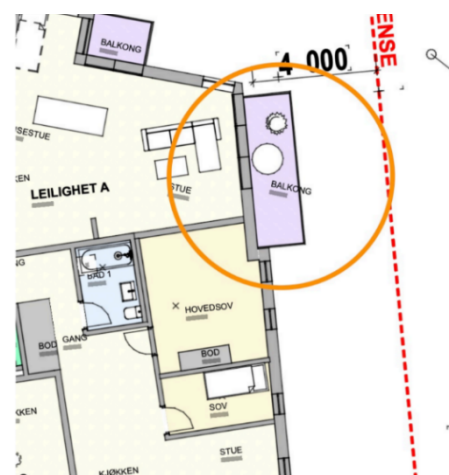
Det er kommet innspill fra blant andre Statsforvalteren i Trøndelag og Trøndelag fylkeskommune om at trærne i Guttorms gate bør bevares av hensyn til strøkskarakter og biologisk mangfold. Trærne vil også ha en skjermende effekt og hindre inn-/utsyn til naboene i Guttorms gate. Trærne er sikret bevaring i bestemmelsene, og det er sikret at det skal legges en plan for gjennomførbart i anleggsfasen. Det vil blant annet være nødvendig å legge om eksisterende vannledning i Guttorms gate før resten av anleggsarbeidet starter. Forslagsstiller ønsker ikke å sikre dette gjennom rekkefølgekrav. Rekkefølgekrav om å opparbeide fortauet langs Guttorms gate tas også ut, da det er vanskelig å etablere uten å skade rotsonen.



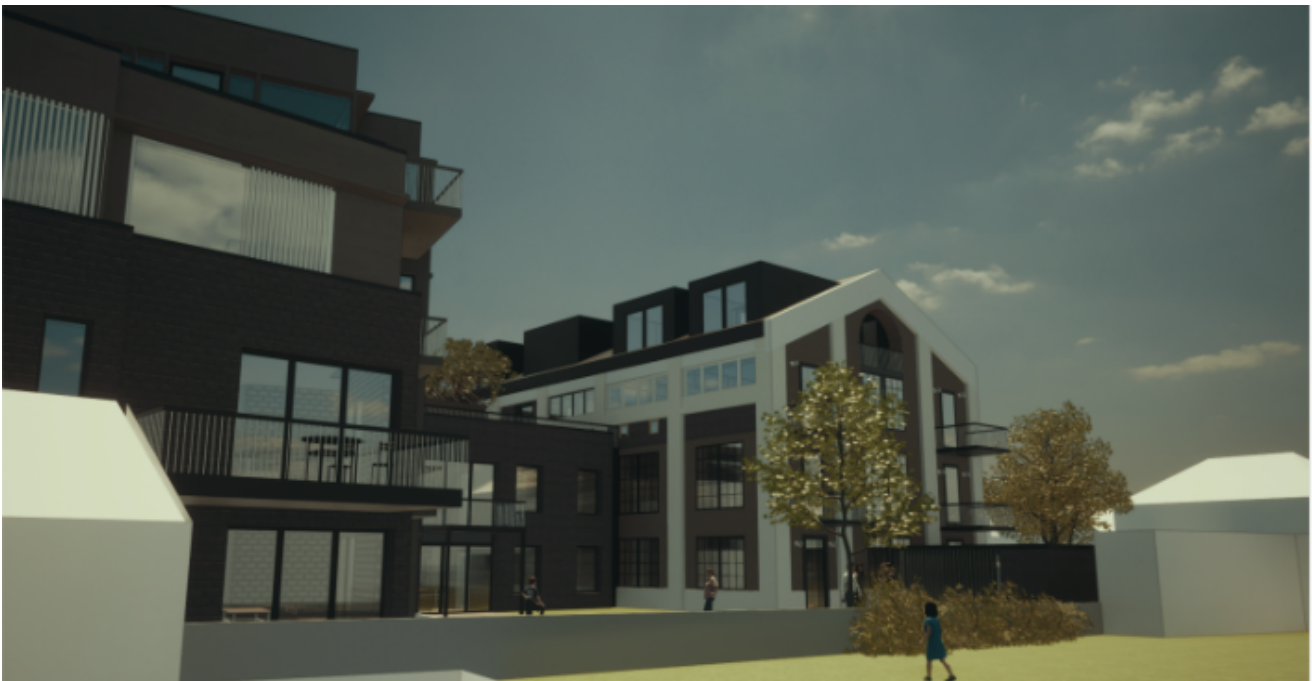
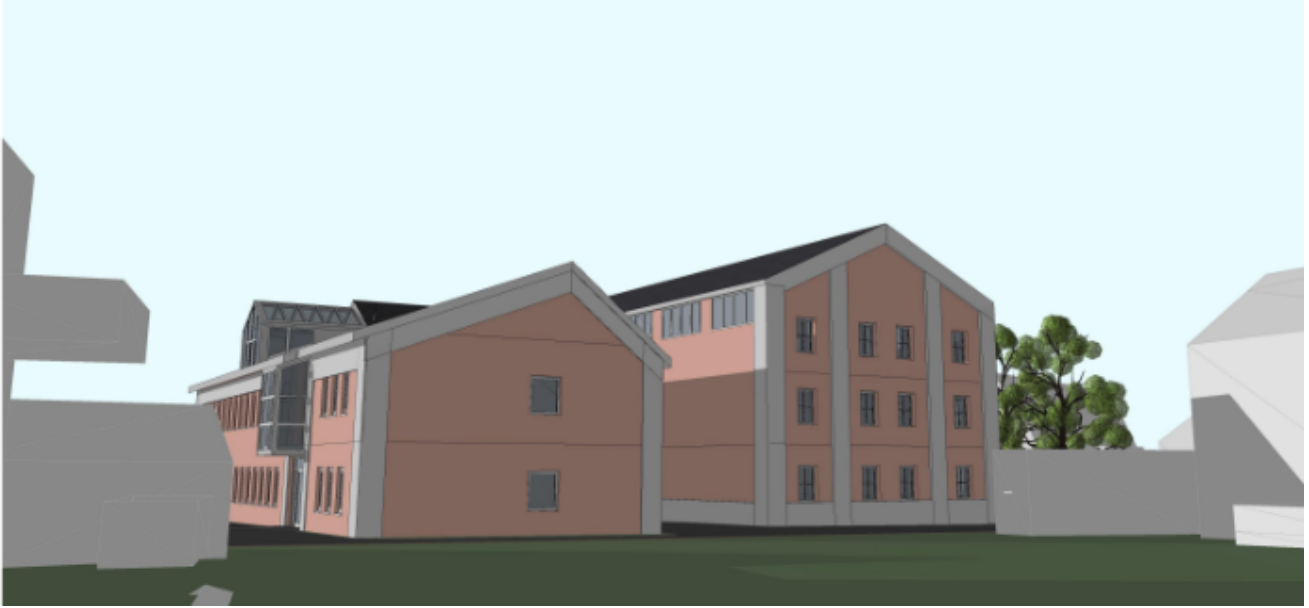
*Foto av eksisterende situasjon viser trerekke i Guttorms gate som skal bevares.*

### *Avstand til naboer i sørøst*

Det er kommet innspill fra en nabo om at det ikke er ønskelig at bebyggelsen med parkeringskjeller ikke skal komme nærmere nabogrensen enn fire meter. Byggets avstand fra nabogrensen i øst er trukket inn siden offentlig ettersyn, slik at avstanden nå er fire meter fra det planlagte bygget over bakken. Dybden på balkongen reduseres også slik at den ikke kan krage mer enn 1,5 meter ut over byggegrensen i sørøst. Planen åpner fortsatt for at det kan etableres parkeringsheis og parkeringskjeller nærmere naboen enn fire meter. Dette kan få uheldige konsekvenser for naboen, men forslagsstiller har ikke ønsket å fjerne muligheten til å etablere balkonger her, og begrunner dette i økt bokvalitet for boligene i nybygget.



*Planen åpner for at det kan bygges balkonger langs bebyggelsen på hele sørøstsiden. Balkong markert med oransje sirkel.*



*Perspektiver av bebyggelsen sett fra hage til nabo i Jørunds gate. Planområdet er bak gjerdet. Dagens situasjon er vist øverst og planlagt situasjon nederst. Merk at balkongen på illustrasjonen er en meter nærmere naboen enn det planforslaget nå tillater.*

### *Hyblifisering*

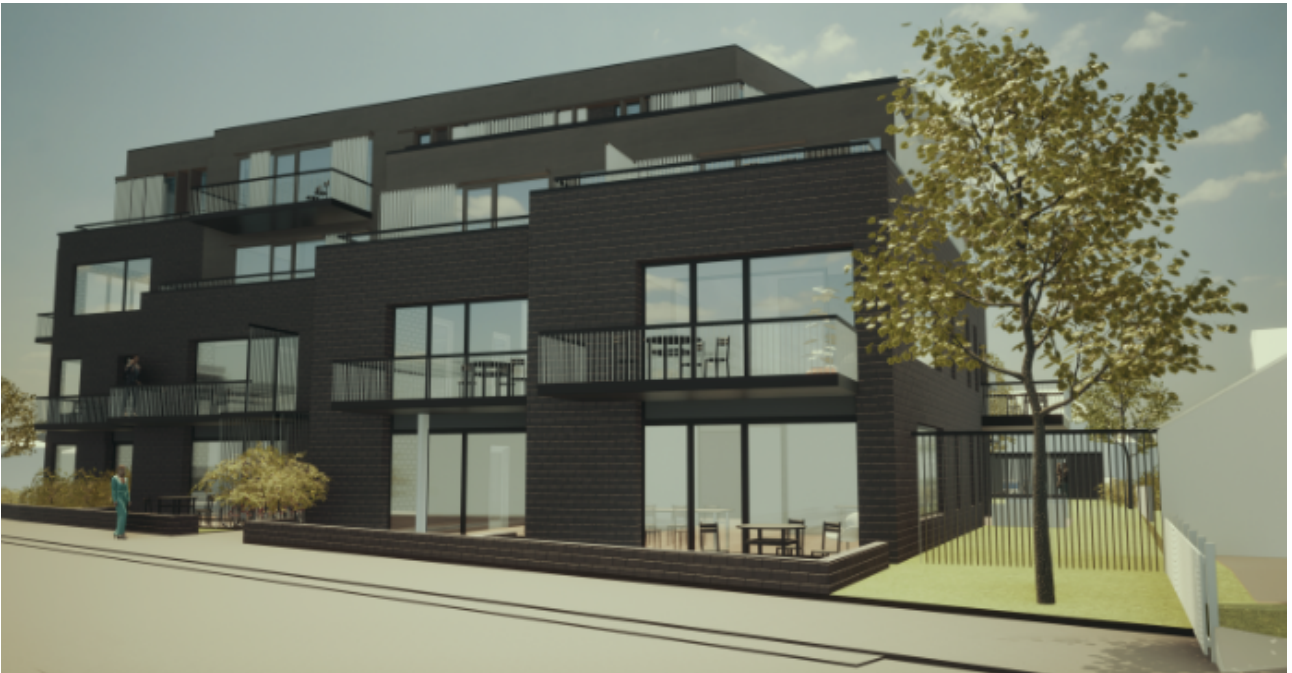
Det er kommet flere innspill fra naboer som er bekymret for økt hyblifisering i området ved at det tillates små leiligheter, og at det bare sikres at de største leilighetene bare har to soverom. Dette vil føre til rask utskiftning og et mindre stabilt bomiljø. Etter høringen har det blitt sikret at leilighetene i nybygget ikke skal være mindre enn 45 m<sup>2</sup>, og at maksimalt 20 prosent av leilighetene i eksisterende bygg kan være under 36 m<sup>2</sup>. Minimumsstørrelsen på de største leilighetene er fortsatt 75 m<sup>2</sup>. Det er sikret at de største leilighetene skal vende mot uteoppholdsarealet, noe som kan gjøre disse mer attraktive for barnefamilier.

## Illustrasjoner

Flere naboer har gitt uttrykk for at det er vanskelig å sette seg inn i illustrasjonsmaterialet. Det er gjort suppleringer etter høringen som også er ettersendt naboene.

## Vurdering

Kommunedirektøren mener at det er sikret mange gode kvaliteter i planforslaget og at det er riktig plassering for fortetting i Trondheim. Det har imidlertid kommet flere innspill på at nybygget fremstår massivt og bryter med strøkskarakteren. Det er avsatt noe areal mot veien til forhager, men Kommunedirektøren er usikker på om dette er tilstrekkelig til å kunne etablere trær og vegetasjon nok til at planområdet fremstår som åpent og grønt som resten av området.



Planforslaget sett fra Jørunds gate. Illustrasjonen viser at det er lite plass til grønt selv om det er her det er størst avstand til gata.

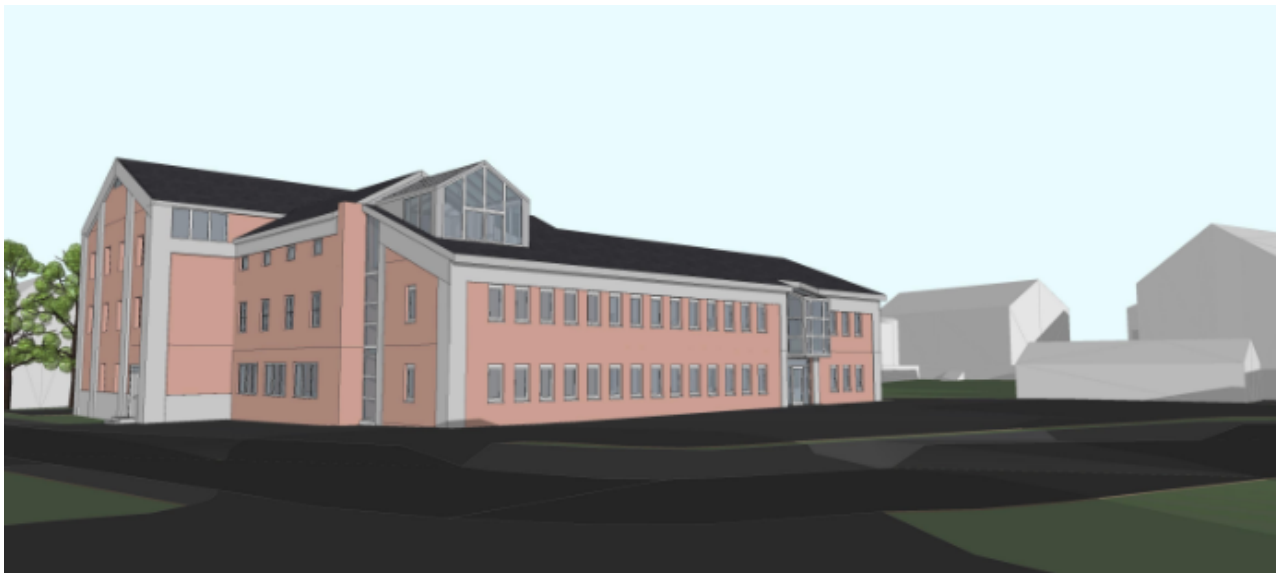


Det indre gårdsrommet vil være en kvalitet for beboere, men det usikkert om det er stort nok til at det blir brukbart for opphold og lek. Det har vært diskutert om nybygg mot Jørunds gate burde vært smalere, slik at gårdsrommet blir bredere. Dette ville gjort det mulig med rekkehus i denne delen. En slik løsning innebærer samtidig redusert bruksareal. Forslagsstiller har gitt klart uttrykk for at denne endringen ikke ønskelig.

Det rødstiplede rektanget på illustrasjonen viser arealet som har vært diskutert å fjerne.

Naboene er blant annet bekymret for tap av sol, økt innsyn og hyblifisering. Ved fortetting er det vanskelig å hindre at det blir mer innsyn og tap av sol for eksisterende bebyggelse.

Kommunedirektøren er enig i at skyggevirkningene i dette prosjektet vil ha store konsekvenser for de nærmeste naboene. Bebyggelsen vil også virke massiv og lite stedstilpasset, spesielt i krysset Jøruns gate/Gudruns gate. Det er også her den nye bebyggelsen kommer nærmest gata.



*Dagens situasjon i digital modell, sett fra Gudruns gate 12A.*



*Perspektiv av planforslaget sett fra Gudruns gate 12A.*

Kommunedirektøren mener det er positivt at planforslaget ivaretar eksisterende bygg, både av hensyn til klima og med tanke på stedsidentitet. Planområdet ligger plassert slik at det vil bygge opp under nullvekstmålet for personbiltrafikken, ved at det er sentrumsnært og har lav



parkeringsdekning. Kommunedirektøren mener også at det er en rekke gode kvaliteter som er sikret i planforslaget med tanke på materialbruk og forhager. Det er også positivt at nesten alle leilighetene får privat uteoppholdsareal enten på bakken eller på balkong.

Kommunedirektøren mener det er positivt at minimumsstørrelsen på leilighetene i nybygget er økt, men er enig med naboer i at det burde vært sikret enda større leiligheter, eller helst rekkehus mot Jørunds gate. Dette ville sikret en større bredde i boligtyper og mindre utskifting. Det nye bygget ville slik fungert bedre som en «megler» mellom eneboliger og leiligheter.

Kommunedirektøren synes det er synd at naboene ikke mener saken er opplyst nok. Kommunedirektøren mener at plankonsulenten har levert tilstrekkelig nok og godt materiale til at saken er tilstrekkelig opplyst, til at naboer, basert på innkomne innspill, kan få en tilstrekkelig forståelse av hvordan bebyggelsen vil fremstå i forhold til eksisterende bebyggelse og gata.

Kommunedirektøren er imidlertid usikker på om planforslaget til sluttbehandling tilpasser seg strøkskarakteren i stor nok grad. Planforslaget kan få negative konsekvenser for naboer og for de nye beboerne i prosjektet med tanke på bokvalitet.



*Planforslaget sett fra Byåsen.*

### **Økonomiske konsekvenser for kommunen**

Tiltak som ligger i planen er sikret gjennom rekkefølgekrav bortsett fra fortau som ligger i Guttorms gate, dette for å ivareta trærne. Det går også en svært gammel kommunal vannledning langs Guttorms gate som må legges om. Det er stilt rekkefølgekrav om denne, men det er naturlig at kommunen bidrar økonomisk til dette. Det vil også være naturlig at avløpsledningen separeres samtidig.

### **Konklusjon**

Kommunedirektøren mener at det er sikret flere gode kvaliteter i planforslaget og at det er riktig

plassering for fortetting med tanke på å nå nullvekstmålet for personbiltrafikken og målene i byutviklingsstrategien. Kommunedirektøren anbefaler at planforslaget vedtas.

Kommunedirektøren i Trondheim, 04.12.2023

Bente Næverdal  
byutviklingsdirektør

Ragna Fagerli  
byplansjef

Silje Meslo Lien  
saksbehandler

*Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift*

**Vedlegg**

Vedlegg 1: Planbeskrivelse

Vedlegg 2: Reguleringskart

Vedlegg 3: Reguleringsbestemmelser