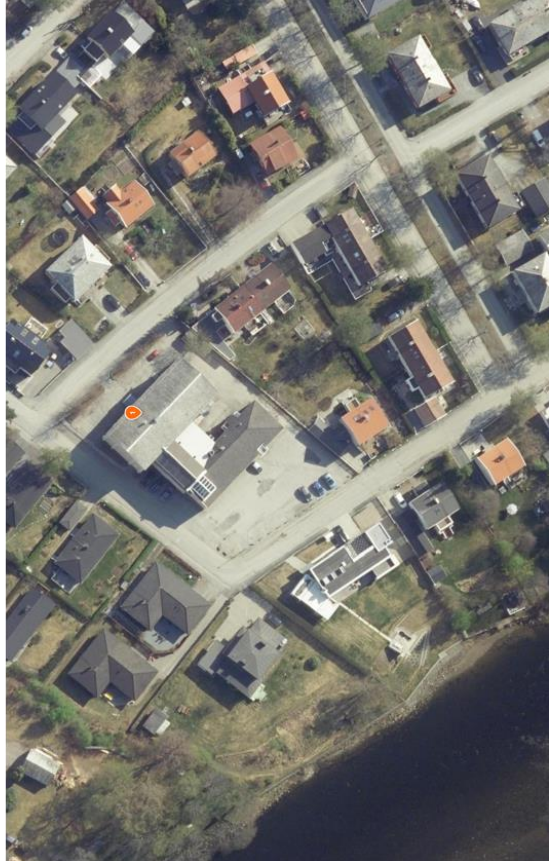


PLANINITIATIV- ANMODNING OM OPPSTARTSMØTE FOR
GUDRUNSGATE 9
Gnr / Bnr: 404/209



Trondheim 2021-05-04

1. KORT PRESENTASJON

Forslagsstiller:
GUDRUNSGATE 9 AS
Org nr. 911 996 073

Plankonsulent:
Bergersen Arkitekter AS Nordregate 2 Pb 2682 7415 Trondheim.
v. Fagansvarlig Planinitiativ Arkitekt Gunnar Stenberg

Foretakets kvalitetssikringssystem:
Vi benytter oss av Arkitektbedriftenes kvalitetssikringssystem.

Andre grunneiere eller rettighetsinnehavere innenfor planområdet/ heftelser på eiendommer
Grunneiere innenfor planområdet Gnr / Bnr: 404/209

Fakturaadresse:
Gudrunsgate 9 AS
Gudruns gate 9, 7030 Trondheim

2. MATERIALE

Planinitiativ – Forskriftens §1 - Krav til planinitiativet:

Etter forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter plan- og bygningsloven, stilles det krav om at planinitiativ oversendes kommunen senest ved forespørsel om oppstartsmøte etter PBL §12-8. Vedlegg til dette planinitiativet er: Vedlegg 01 Tegninger – Planinitiativ, Vedlegg 02 Visualisering – Planinitiativ.

Planinitiativet skal i nødvendig grad omtale premissene for det videre planarbeidet, og redegjøre for:

- a) *formålet med planen*
- b) *planområdet og om planarbeidet vil få virkninger utenfor planområdet*
- c) *planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak*
- d) *utbyggingsvolum og byggehøyder*
- e) *funksjonell og miljømessig kvalitet*
- f) *tiltakets virkning på, og tilpasning til, landskap og omgivelser*
- g) *forholdet til kommuneplan, eventuelle gjeldende reguleringsplaner og retningslinjer, og pågående planarbeid*
- h) *vesentlige interesser som berøres av planinitiativet*
- i) *hvordan samfunnssikkerhet skal ivaretas, blant annet gjennom å forebygge risiko og sårbarhet*
- j) *hvilke berørte offentlige organer og andre interesserte som skal varsles om planoppstart*
- k) *prosesser for samarbeid og medvirkning fra berørte fagmyndigheter, grunneiere, festere, naboer og andre berørte*
- l) *vurderingen av om planen er omfattet av forskrift om konsekvensutredninger, og hvordan kravene i tilfelle vil kunne bli ivaretatt.*

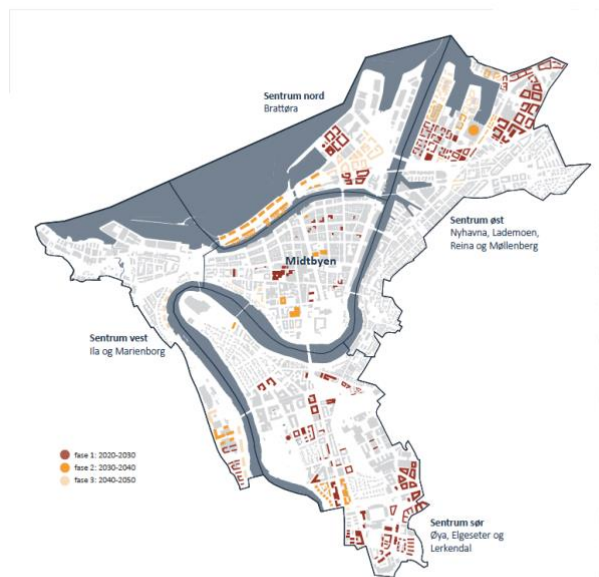
a) Formålet med planen

Formålet med planarbeidet er:

- **Transformering:** Å utvikle eiendommen og eksisterende bebyggelse i Gudrunsgate 9 til høyere utnyttelse transformert fra kontor til boligformål. Næringsgrunnlaget for dagens fysikalske tilbud er falt bort og eier ønsker dermed å transformere eiendommen til boligformål som det legges tilrette for i gjeldende Arealplan. Dette vil være i tråd med behovet for flere boliger i sentrum. Området har god tilgjengelighet for kollektivtrafikk, syklist og fotgjengere. Som beskrevet i Sentrumsstrategi for Trondheim sentrum: *"Hovedformålet med sentrumsstrategien er å få flere folk i Trondheim sentrum!"* Flere boliger vil bidra til dette.
- **Byform og fortetting:** Å lage en helhetlig bebyggelse som høyner kvaliteten på eiendommen og bidrar til fortetting med urbane kvaliteter.

UTDYPENDE STRATEGIER FOR SENTRUM

Sentrumsstrategi for Trondheim

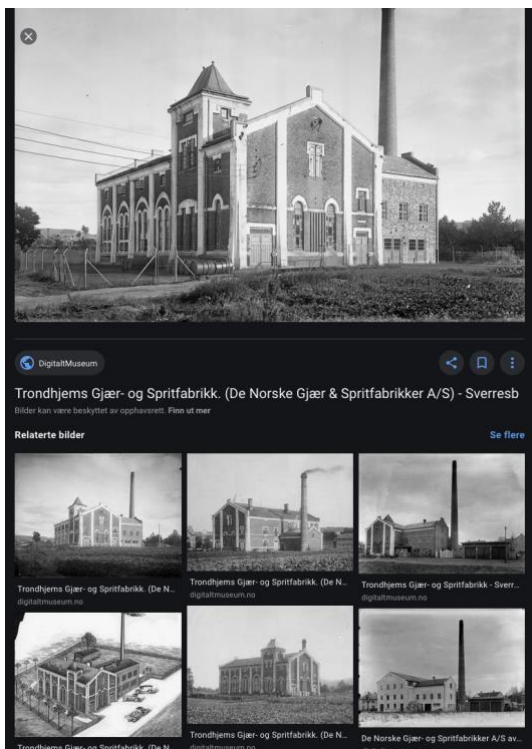


Forslag til utbyggingsrekkefølge:
Fase 1 (2020-2030): infill/orfyll i Midtbyen, Reina, Jarlheimsletta, sporarealer mellom Nyhavna og Svartlamoen, sørlige deler av Marienborg, Elgeseter, Lerkendal, sentrale deler av Brattåra
Fase 2 (2030-2040): Østlige deler av Nyhavna, Transittkaia, Vestre kanalhavn, midtre deler av Marienborg, søndre deler av Elgeseter
Fase 3 (2040-2050): Kullkranpiren, Transittkaia, nordre deler av Marienborg og midtre deler av Brattåra.

Litt historikk:

Opprinnelig oppført som Trondhjems pressegjøerfabrikk. Fabrikken lå i Gudrunsgate på Øya, et murhus med store buvinduer og høy murpipe. Trondhjems Pressgjøerfabrikk ble sett i gang i 1894. Anlegget var dampdrevet fra starten av.

Senere ombygget til kontorformål, med byggetrinn som vist, og med tilhørende store fasadeendringer knyttet til nytt formål. I de senere år har bebyggelsen vært brukt til treningscenter med helsetjenester.



Historiske bilder



Ekisterende fasadeoppriss mot Jørunds gate



Gateoppriss Jørunds gate (sør)

1:500

Nytt fasadeoppriss mot Jørunds gate



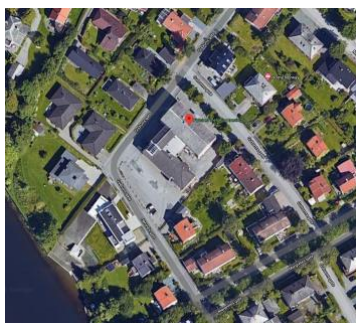
Eksisterende fasadeoppriss mot Gudrunns gate



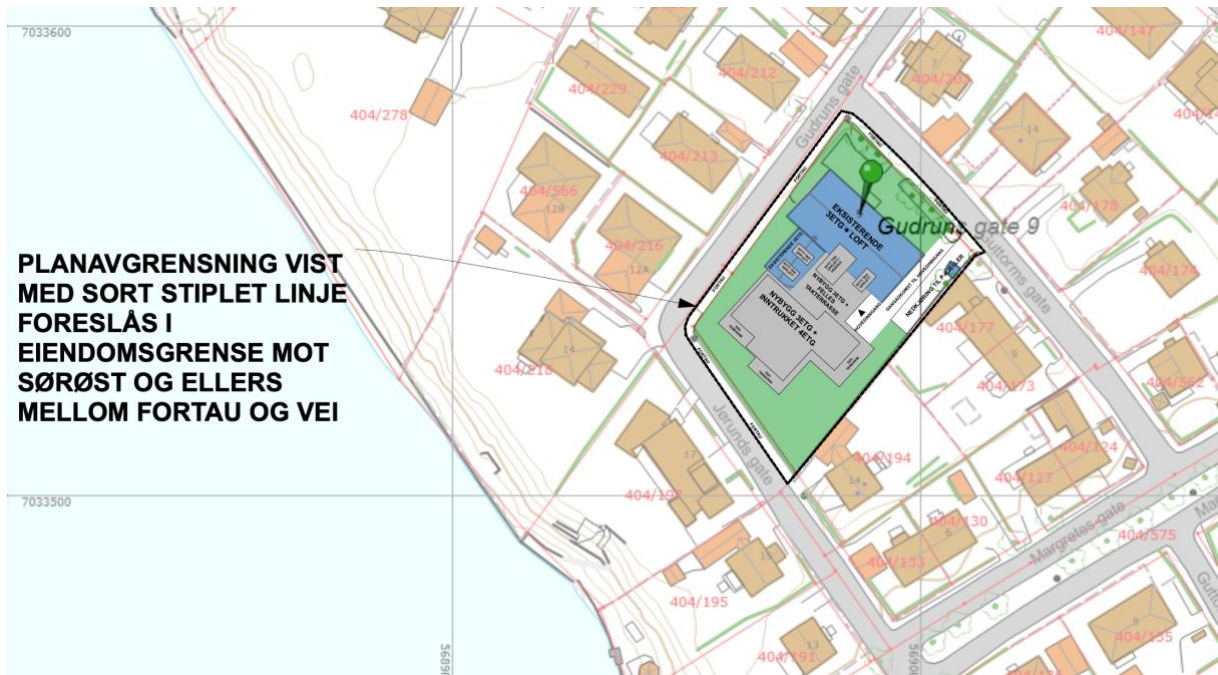
Gateoppriss Gudrunns gate (vest)

Nytt fasadeoppriss mot Gudrunns gate

b) Planområdet og om planarbeidet vil få virkninger utenfor planområdet



Mot nordvest: avgrenset i Gudrunns gate mot tilliggende boligbebyggelse
Mot nordøst: avgrenset i Guttormsgate mot tilliggende boligbebyggelse
Mot sørøst: avgrenset i grense mot tilliggende boligbebyggelse
Mot sørvest: avgrenset i Gudrunns gate mot tilliggende boligbebyggelse



**PLANAVGRENSNING VIST
MED SORT STIPLET LINJE
FORESLÅS I
EIENDOMSGRENSE MOT
SØRØST OG ELLERS
MELLOM FORTAU OG VEI**

Planavgrensning

Fra avstand kan den planlagte bebyggelsens form og høyde oppleves fra ulike steder i gatene og i taklandskapet. Se vedlagte illustrasjoner som viser eksisterende og planlagt bebyggelse.



Eksisterende og nytt gateview sett fra Gudrun's gate



Eksisterende og nytt gateview sett fra Jørunds gate

c) Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak

Det planlegges riving av de to siste byggetrinn mot elva. Dette i hovedsak begrunnet i behovet for en hensiktsmessig plassering av nye vertikale trapper og heiser, og likeledes for å få god løsning på P-kjeller.

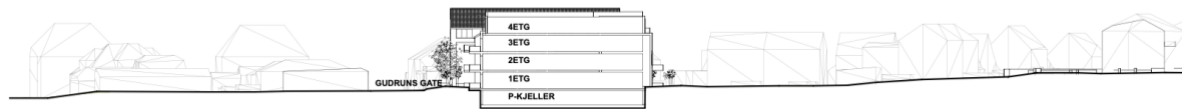
d) Utbyggingsvolum og byggehøyder

Eksisterende bevart bebyggelse får tre boligplan, samt at eksisterende loft innredes til bolig. Ny bebyggelse foreslås i 4 etasjer med underliggende P kjeller. Gesims for den fjerde etasjen vil ikke komme høyere enn mønehøyde på eksisterede bygg.

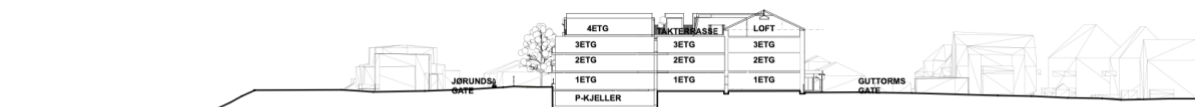
Nedkjøring til P-kjeller planlegges i tomtas nordøstre hjørne, fra Guttormsgate.

Beregninger av uteareal, samt utført sol-/skygge-analyse, viser i tidlig fase at gjeldende krav til uterom på terreng med tilfredsstillende solforhold dekkes med ny bebyggelse i 4 etasjer. Samtidig viser sol-/skyggeanalyse at planlagt bebyggelse ikke får vesentlig betydning for utearealer på naboeiendommer.

Foreløpige volumer viser at eiendommen mot sørøst får skygge på noe av uteareal og dette må hensyntas i videre bearbeidelse av prosjektet.



1:500 Snitt A



NIDELVA

1:500 Snitt B



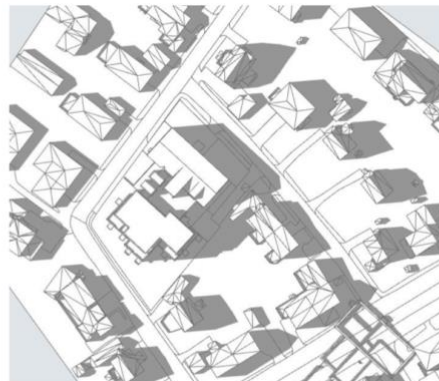
21.MARS
kl. 15:00



23.JUNI
kl. 15:00



21.MARS
kl. 18:00
Byåsen skygger
for hele området.



23.JUNI
kl. 18:00

Sol/skyggestudier

e) Funksjonell og miljømessig kvalitet

Planforslaget vil slutføre og komplettere dagens gateforløp. Ny planlagt bebyggelse med boligformål vil øke den funksjonelle og miljømessige kvaliteten i området.

f) Tiltakets virkning på, og tilpasning til, landskap og omgivelser

Her nevnes følgende virkninger på og tilpasning til omgivelser og landskap:

- Ny bebyggelse med boligformål vil være i tråd med overordnede planer og bli en del av eksisterende boligmiljø
- Påbygg med vist byggehøyde. Her ønsker initiativtaker drøfting av siktlinjer fra omliggende bebyggelse og gater som en viktig del av planprosessen.
- Kjøretrafikk til området via Gudrunsgate til dagens parkeringsplass fjernes og det anlegges nedkjøring til P-kjeller fra Guttormsgate.
- Støyproblematikk med hensyn på boligformål. Støykart viser at det er ikke noen behov for tiltak mht støy.

g) forholdet til kommuneplan, eventuelle gjeldende reguleringsplaner og retningslinjer, og pågående planarbeid

Kommuneplanens arealdel (KPA) 2012-2024 Planområdet er i KPA avsatt til boligformål og hensynsone.

h) Vesentlige interesser som berøres av planinitiativet

Planen vurderes til å berøre omkringliggende naboeiendommer med boligformål når det gjelder solforhold og utsikt fra bebyggelse. Brann- og redningstjeneste vil også berøres. Utover dette berøres byens beboere og besøkende.

i) Hvordan samfunnssikkerhet skal ivaretas, blant annet gjennom å forebygge risiko og sårbarhet

En reguleringsplan for eiendommene vil trolig ikke medføre vesentlige endringer i forhold til samfunnssikkerhet. ROS-analyse utarbeides i planarbeidet og vil ligge til grunn for en vurdering av dette forholdet. Vedlagt tema som vi antar vil være relevante i ROS analyse.

j) Hvilke berørte offentlige organer og andre interesserte som skal varsles om planoppstart

Berørte interesser varsles med utgangspunkt i Trondheim kommunes Adresseliste i Veilederen for planarbeid. Her nevnt spesielt byens antikvariske myndigheter.

k) Prosesser for samarbeid og medvirkning fra berørte fagmyndigheter, grunneiere, festere, naboer og andre berørte

Dette vil vurderes i møte med kommunen.

l) Vurderingen av om planen er omfattet av forskrift om konsekvensutredninger, og hvordan kravene i tilfelle vil kunne bli ivarettatt.

Konsekvensen av planinitiativet vurderes å være av en slik art at tiltaket ikke faller inn under forskrift om konsekvensutredning.

Mvh
Gunnar Stenberg
Bergersen Arkitekter AS
Sommerveita, Pb 2682, 7415 Trondheim
tlf: 984 52 295
<http://www.bergersenarkitekter.no>