



Fagnotat

Vår ref.
2023/10565

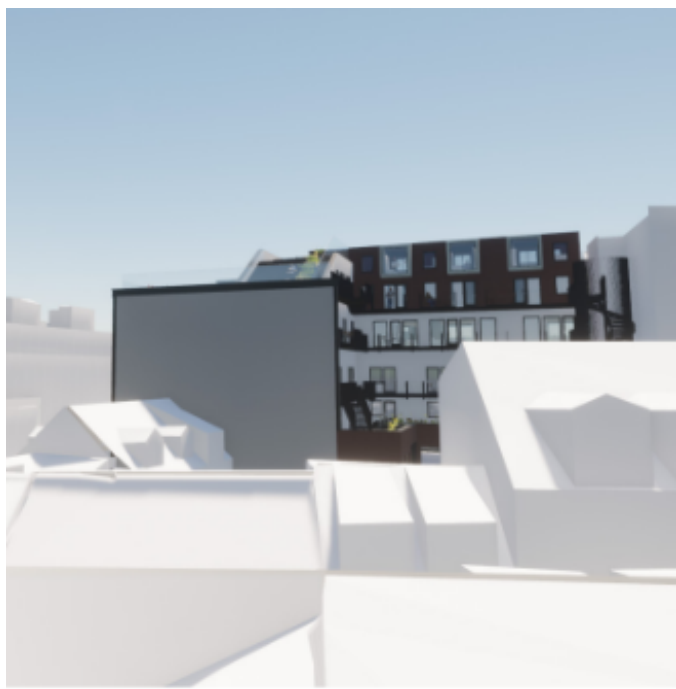
Vår dato
27.09.2024

Til:	Kommunaldirektør, byrådsavdeling for byutvikling
Fra:	Ragna Fagerli, Byplankontoret

Detaljregulering av Olav Tryggvasons gate 30, r20210037, offentlig ettersyn

1. Hva notatet gjelder

Hensikten er å fortette eiendommen Olav Tryggvasons gate 30. Det er foreslått boliger på tak, nytt kontorareal i de øvrige etasjene og bevertning. Utfordringer med planen er at det er et tettbygd og trangt kvartal i dag. Fortetting vil gi negative konsekvenser for de eksisterende boligene i kvartalet.



Oversiktsbilde av planforslaget sett fra Olav Tryggvasons gate til venstre og fra Taraldsgårdsveita til høyre

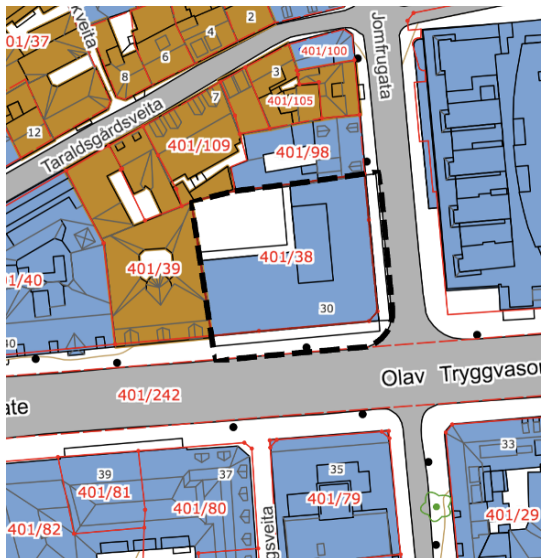
Reguleringsplanforslaget er utfyllende beskrevet i den vedlagte planbeskrivelsen.

Reguleringsplanforslaget er utarbeidet av Bergersen Arkitekter AS som plankonsulent, på vegne av forslagstiller Nidelven Eiendomsselskab AS.

Endelig komplett planforslag forelå 24.09.2024.

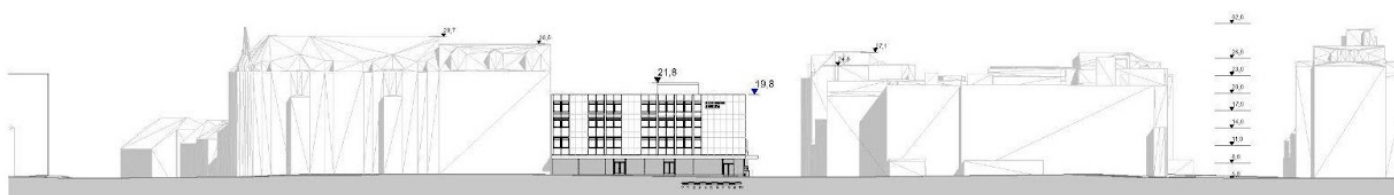
2. Beskrivelse av planforslaget

Planområdet ligger i et kvartal avgrenset av Olav Tryggvasons gate, Jomfrugata, Taraldsgårdsveita og Munkegata. Planområdet er 1222 kvm.



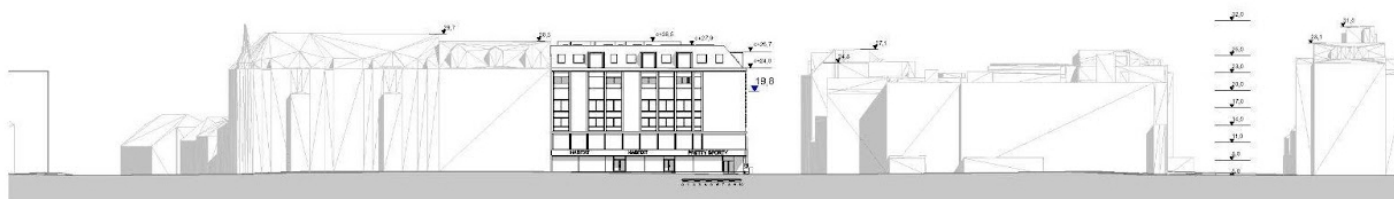
Kartutsnitt med planavgrensning i stort til venstre og i lysere farge i bildet til høyre

Eksisterende bygg er på fire etasjer + teknisk rom på tak. Planforslaget viderefører eksisterende byggelinje. Byggehøyden økes med tre etasjer til totalt syv etasjer. Den syvende etasjen er en tilbaketrukket etasje.



Fasade Sør - eksisterende

1:750



Fasade Sør - planlagt

1:750

Fasadeoppriss av planforslaget sett fra sør i Olav Tryggvasons gate.

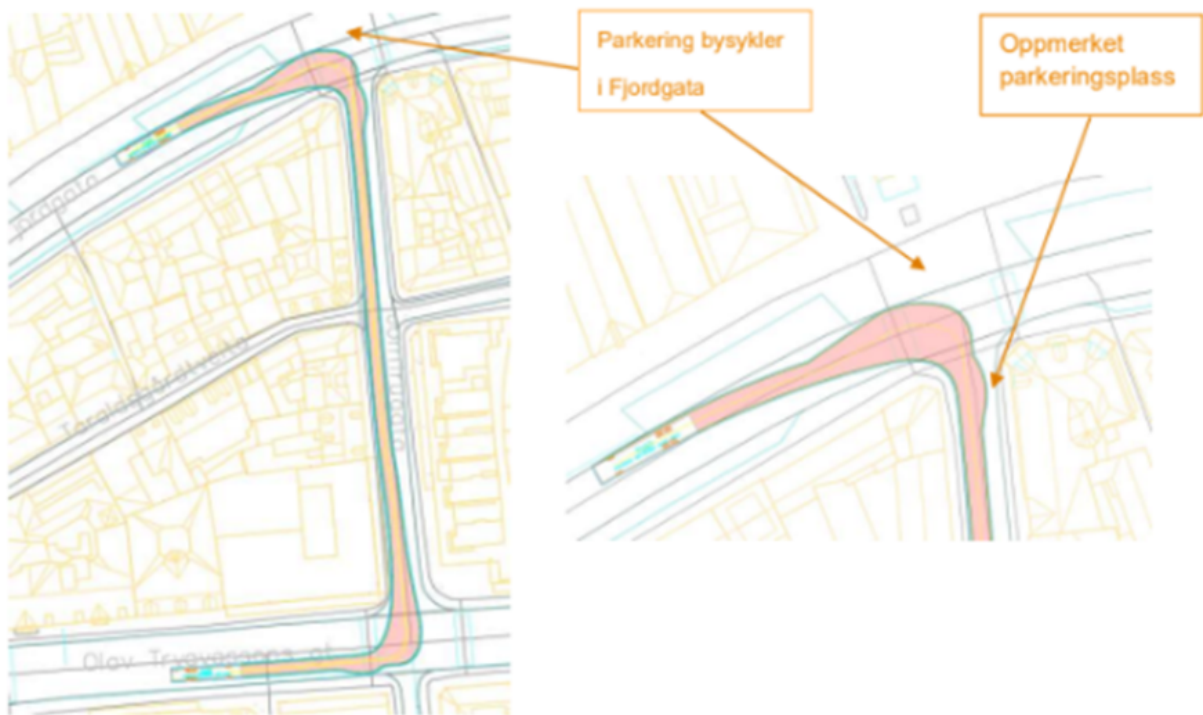
Eksisterende bebyggelse består av 16 leiligheter fordelt på tredje og fjerde etasje. Forslaget inkluderer 12 nye leiligheter. Leilighetene er fra 35 kvm til 107 kvm store. Flere av leilighetene er planlagt over to plan. Byggets andre etasje utvides med 136m² BTA inn mot gårdsrommet og skal brukes til kontor.

I gårdsrommet er det planlagt ny avfallsløsning og sykkelparkering. Næringsarealene er sikret levering til lasterampe med varebil i gårdsrommet.

Utfordringer

Renovasjon

I Trafikkrapporten som er utarbeidet kommer renovasjonsbilen fra vest i Olav Tryggvasons gate, men i dag er det skiltet at bare buss får kjøre der. Rapporten viser også at en liten bit av fortauet ut i Fjordgata vil bli påvirket av lastebilens svingradius og at parkeringsplassen nederst i Jomfrugata må fjernes.



Sporing av renovasjonsbil til venstre og utkjøring fra Jomfrugata til Fjordgata til høyre.

Universell utforming

Adkomsten til takterrassen i 7. etasje er ikke universelt utformet og det settes ikke av areal til HC-parkering.

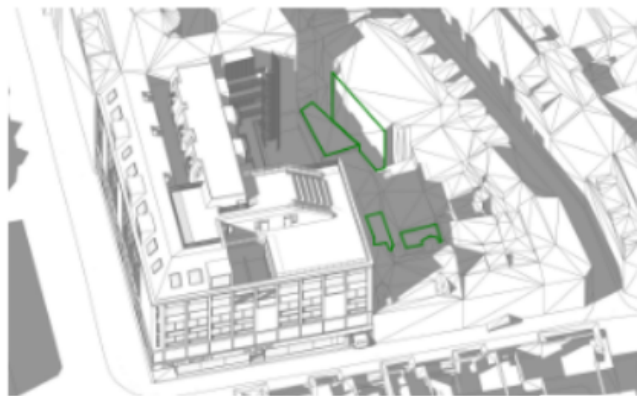
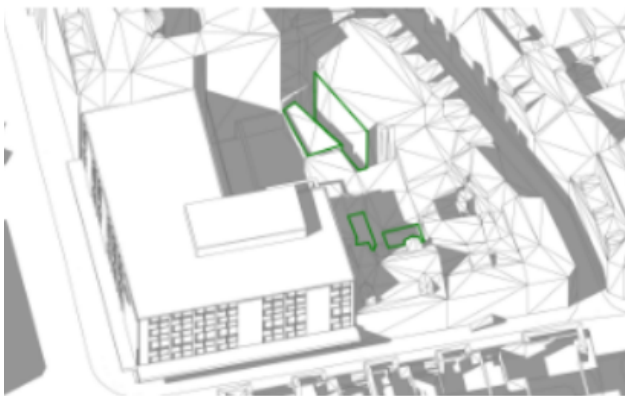
Bokvalitet til eksisterende boliger

Eksisterende boliger i Jomfrugata 14, Taraldsgårdsveita 3 og Taraldsgårdsveita 7 mister det meste av sol på uteoppholdsarealet, og vil få redusert bokvalitet. Boliger i Taraldsgårdsveita 7 vil også miste noe sol på fasade/svalganger.

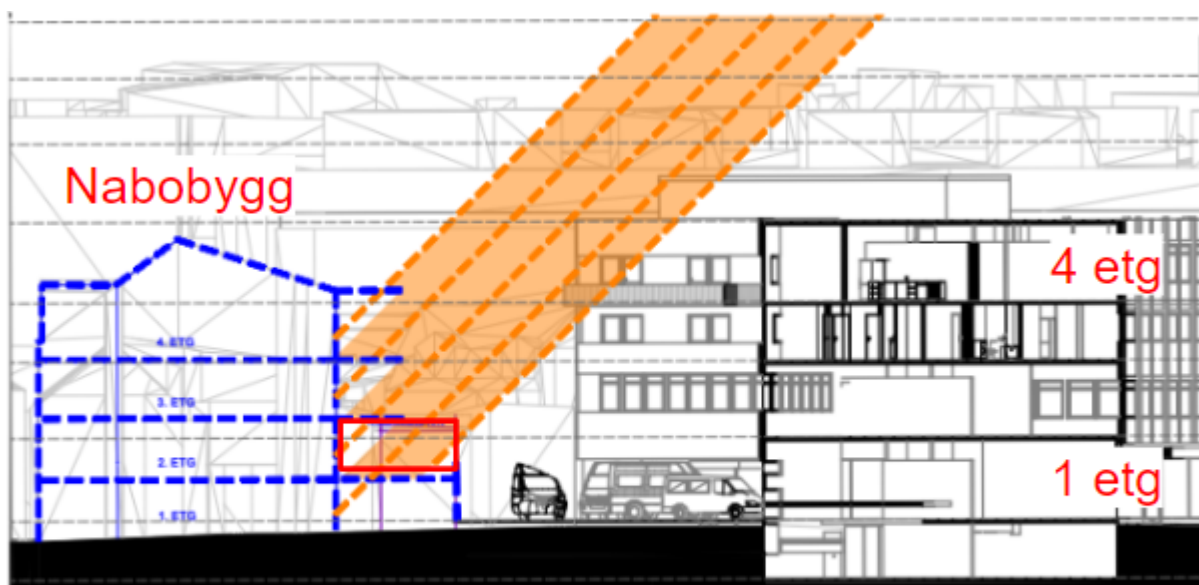
I illustrasjonsunderlaget og argumentasjonen fra forslagsstiller vises det til at det er få soltimer som påvirkes med foreslåtte høyder, og at denne endringen er «tålbar». Byplankontoret mener imidlertid at noen få soltimer i tette bysituasjoner har stor verdi for beboerne. Slike kvaliteter bør ivaretas samtidig som sentrumsområdene fortettes.



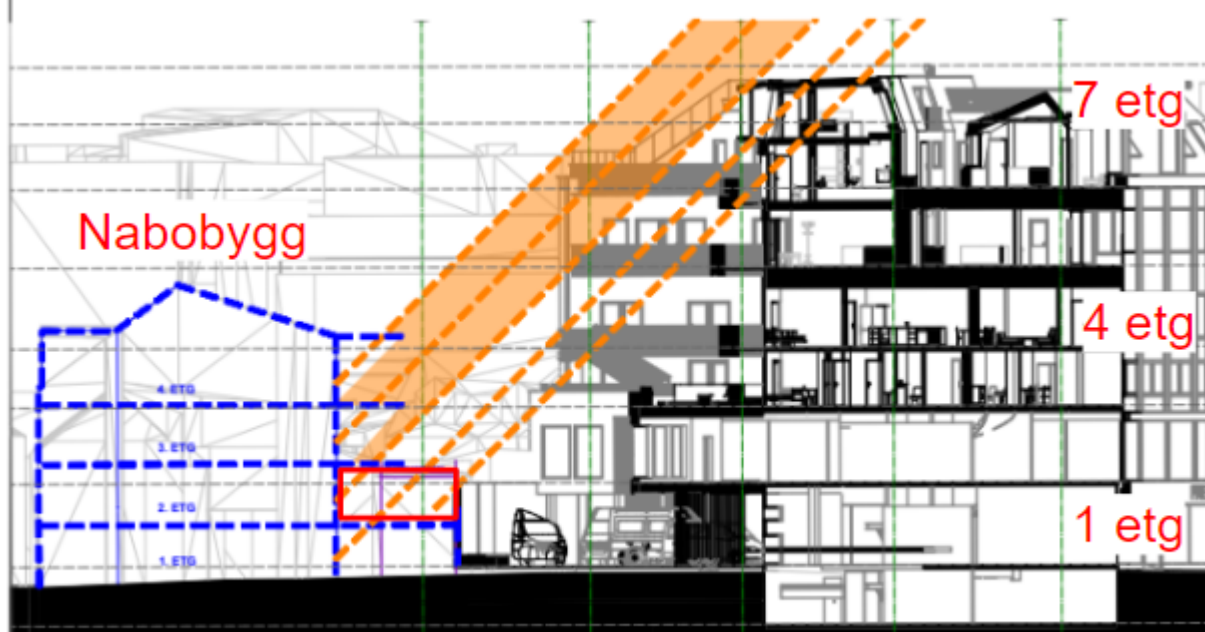
Nabobebyggelsen i kvartalet som vil bli mest berørt av planforslaget. Felles terrasse i Taraldsgårdsveita 7 mister sollys.



Eksisterende uteoppholdsareal markert med grønt, solforhold for eksisterende situasjon til venstre, med planlagt bebyggelse til høyre den 22. april kl 12.00.



Snitt gjennom Taraldgårdsveita 7 - eksisterende status



Snitt gjennom Taraldgårdsveita 7 - planlagt status

Illustrasjonen viser solforhold i eksisterende og planlagt situasjon for Taraldgårdsveita 7. Tilføring av sjette og syvende etasje i planforslaget gjør at felles uteoppholdsareal i andre etasje (rød firkant) mister alt sollys.



Foto fra uteoppholdsarealet for eksisterende boliger i Taraldsgårdsveita 7.

3. Byplankontorets vurdering

<u>Argumenter for planforslaget:</u> • Fortetting i sentrum i tråd med gjeldende strategier • Store leiligheter med høy bokvalitet	<u>Argumenter mot planforslaget:</u> • Reduksjon av bokvalitet for eksisterende boliger • Tilfredsstillende ikke universell tilgjengelighet for uterom over sjette etasje
--	---

Det er positivt at det tilføres flere boliger og arbeidsplasser i Midtbyen. De nye boligene vil få god bokvalitet, med tilfredsstillende støyforhold og gode uterom. Den nye bebyggelsens høyde og størrelse er godt tilpasset den eksisterende bebyggelsen.

Alle nye bygningsmessige tiltak i Midtbyen skal utføres med høy arkitektonisk kvalitet og en helhetlig utforming. Byantikvaren og Byplankontoret mener at illustrasjonene ikke viser en

tilfredsstillende utforming av fasaden. Det er likevel mulig å gå videre med saken, fordi det gjennom bestemmelsene er sikret at byantikvaren skal uttale seg til byggesaken.



Byantikvar og Byplankontoret mener den illustrerte bebyggelsen ikke har en tilfredsstillende fasadeutforming, men at dette kan løses i byggesaken.

Det er negativt at prosjektet skygger for uteoppholdsarealene til eksisterende boliger. Dette gir redusert bokvalitet for de berørte boligene. Det bør vurderes å fjerne den syvende etasjen på ny bebyggelse, slik at felles uteoppholdsareal i Taraldgårdsveita 7 fortsatt får noe sollys. Den syvende etasjen dekker kun en mindre del av bygningens fotavtrykk, og man mister dermed kun 100 m² boligareal.



Påbygg i syvende etasje som bør vurderes tatt ut av planforslaget, markert med rød sirkel.

4. Konsekvenser for sosial bærekraft

Det er uheldig at uteoppholdsarealet over sjette etasje ikke er universelt utformet.

Byplankontoret mener likevel at den øverste delen (over sjette etasje) av uteoppholdsarealet er et positivt tilskudd til prosjektet og et fint grep for å skjule de tekniske rommene på taket.

Det er positivt at prosjektet vil bidra med en større variasjon i boligtilbudet i midtbyen, med flere store leiligheter.



Uteoppholdsareal som ikke er universelt tilgjengelig, markert med rød sirkel.

5. Konsekvenser for næring

Planforslaget vil i liten grad endre næringsarealene, men flere kontorplasser og flere boliger vil kunne øke kundegrunnlaget til eksisterende næringer i bygget og Midtbyen.

6. Konsekvenser for klima og ytre miljø

Det er positivt at eksisterende bebyggelse bevares, og økt fortetting i Midtbyen er positivt for klima. Det er ingen vegetasjon i planområdet i dag, og tilrettelegging for vegetasjon på taket vil bidra positivt til overvannshåndtering og i noe grad for biologisk mangfold.

7. Økonomiske/administrative konsekvenser:

Tiltak som ligger i planen er sikret gjennom rekkefølgekrav. Det er ikke kapasitet i hele grunnskoleløpet da Rosenborg ungdomsskole ikke har kapasitet.

8. Prosess og medvirkning

Det er avholdt et nabomøte og det kom inn innspill fra naboer både i møtet og i etterkant. Naboene er bekymret for bokvaliteten i eksisterende bebyggelse på grunn av dårligere

solforhold og inn- og utsyn. På bakgrunn av dette har prosjektet blitt redusert i høyde og størrelse, og takformen har blitt endret fra flatt tak til saltak.

9. Byplankontorets anbefaling:

Byplankontoret anbefaler planforslaget. Av hensyn til lysforhold og bokvalitet i eksisterende boliger, anbefaler Byplankontoret at man fjerner den syvende etasjen i planforslaget. Planforslaget kan legges ut til offentlig ettersyn og sendes på høring.

10. Byplankontorets forslag til vedtak

Byutviklingsutvalget vedtar å legge forslag til detaljregulering av Olav Tryggvasons gate 30 ut til offentlig ettersyn, samtidig som det sendes på høring.

Før sluttbehandling skal den sjuende etasjen på bebyggelsen som vender inn mot bakgården, fjernes, slik at denne delen får maksimal kotehøyde lik k+26,7 meter.

Reguleringsplanforslaget er vist på kart i målestokk 1:250, merket Bergersen arkitekter AS, datert 21.11.2023, sist endret 03.04.2024, i bestemmelser sist endret 24.09.2024 og beskrevet i planbeskrivelsen, sist endret 24.09.2024.

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

Vedlegg som følger den politiske saken

- Vedlegg 1: Planbeskrivelse
- Vedlegg 2: Reguleringskart
- Vedlegg 3: Reguleringsbestemmelser
- Vedlegg 4: Merknader naboer med kommentar
- Vedlegg 5: Merknader offentlige instanser med kommentar

Vedlegg som legges ut på offentlig ettersyn og høring

- Vedlegg 6: ROS- analyse
- Vedlegg 7: Notat trafikale forhold
- Vedlegg 8: Notat overordnet VA-plan
- Vedlegg 9: Notat utredning av luftkvalitet
- Vedlegg 10: Notat støyfaglig utredning
- Vedlegg 11: Sol og skyggestudier fra omkringliggende uterom
- Vedlegg 12: Perspektiver fra uterom Olav Tryggvasons gate 28
- Vedlegg 13: Plan og profiltegning
- Vedlegg 14: Grøftesnitt avfallssug
- Vedlegg 15: Fasader og gateoppriss
- Vedlegg 16: Snitt
- Vedlegg 17: Perspektiver
- Vedlegg 18: Foto og fotomontasjer
- Vedlegg 19: Uteromsregnskap
- Vedlegg 20: Solstudier felles uterom
- Vedlegg 21: Redegjørelse tosidighet, høyder, stille side og dagslys

- Vedlegg 22: Redegjørelse rømning fra 7. Etasje og takterrasse
- Vedlegg 23: Notat ventilasjon
- Vedlegg 24: Notat brannteknisk vurdering
- Vedlegg 25: Branntekniske tegninger
- Vedlegg 26: Etasjeplaner
- Vedlegg 27: Etasjeplaner med anvisning stille side og dagslys
- Vedlegg 28: Leilighetsoversikt, BRA, antall soverom og tilgjengelighet
- Vedlegg 29: Etasjeplaner med nabobygg i plan
- Vedlegg 30: Dagslys, inn- og utsyn naboeiendommer
- Vedlegg 31: Notat sol, skygge, dagslys, innsyn og utsyn
- Vedlegg:
- 1 Olav Tryggvasons gate 30, detaljregulering, planbeskrivelse
 - 2 20240403_Olav_Tryvggvasonsgate 30_Plankart-Detaljregulering A3
 - 3 Olav Tryggvasons gate 30, detaljregulering, Reguleringsbestemmelser
 - 4 Merknader naboer med kommentarer fra plankonsulent
 - 5 Merknader offentlige myndigheter med kommentarer fra plankonsulent