



NOTAT

Vår referanse

20/64297-129 (51375/23)

Vår dato

21.04.2023

Til: Bystyret

Fra: Byutviklingsdirektøren

Sak 62/23, Gildheimsvegen 10A, 10B og 12, detaljregulering. Tilleggsnotat med redegjørelse for alternativ løsning Bystyrets møte 27.04.2023

Notatet gjelder

Redegjørelse for alternativt forslag fra forslagsstiller med redusert femteetasje, og hvordan et vedtak av dette alternativet bør formuleres.

Bygningsrådet vedtok ved sluttbehandling 21.03.2023 av ovennevnte sak, i tråd med Kommunedirektørens innstilling, følgende:

“Vedtak:

Saken sendes areal- og samferdselskomiteen med slik innstilling:

Bystyret vedtar forslag til detaljregulering av Gildheimsvegen 10A, 10B og 12 som vist på kart i målestokk 1:1000, merket Voll arkitekter senest datert 13.02.2023 med bestemmelser senest datert 27.02.2023 og beskrevet i planbeskrivelsen, senest datert 27.02.2023.

Femte etasje på bygningen i BB2 i plankartet skal fjernes. Maksimal gesimshøyde for BB2 settes til maks c+61. Plankart og bestemmelsene rettes etter vedtak.

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

Byplansjefen mottok 11.4.2023 følgende e-post fra Roar Aas:

“Hei, gjelder Gildheimsvegen, har vært i noe dialog med utbygger i løpet av påsken med utgangspunkt i at vi ikke var helt avvisende til en 5 etasje men noe redusert. De har sendt et forslag på mail om hva de eventuelt kan gjøre, men noe tynt og vise til i et vedtak i komiteen i morgen.

Hva er prosessen her om man ønsker en noe endret 5 etg.”

I e-post av 12.4.2023 til Roar Aas (før komitémøtet) svarte byplansjefen følgende til dette:

"Det går an å be utbygger lage en skisse til hvilke endringer som må gjøres i plankartet og bestemmelsene. De bør også lage en illustrasjon som viser sol-/skyggeeffekter før og etter endringen. Jeg hadde litt vanskelig for å skjønne skissa med de røde strekene, så de må gjøres mer konkret. Ut fra det kan vi oversende et notat til bystyret, slik at alle får samme materiale. "

Vedtaket i areal- og samferdselkomiteen 12.4.2023 var som følger:

"Vedtak:

Saken sendes bystyret med følgende innstilling:

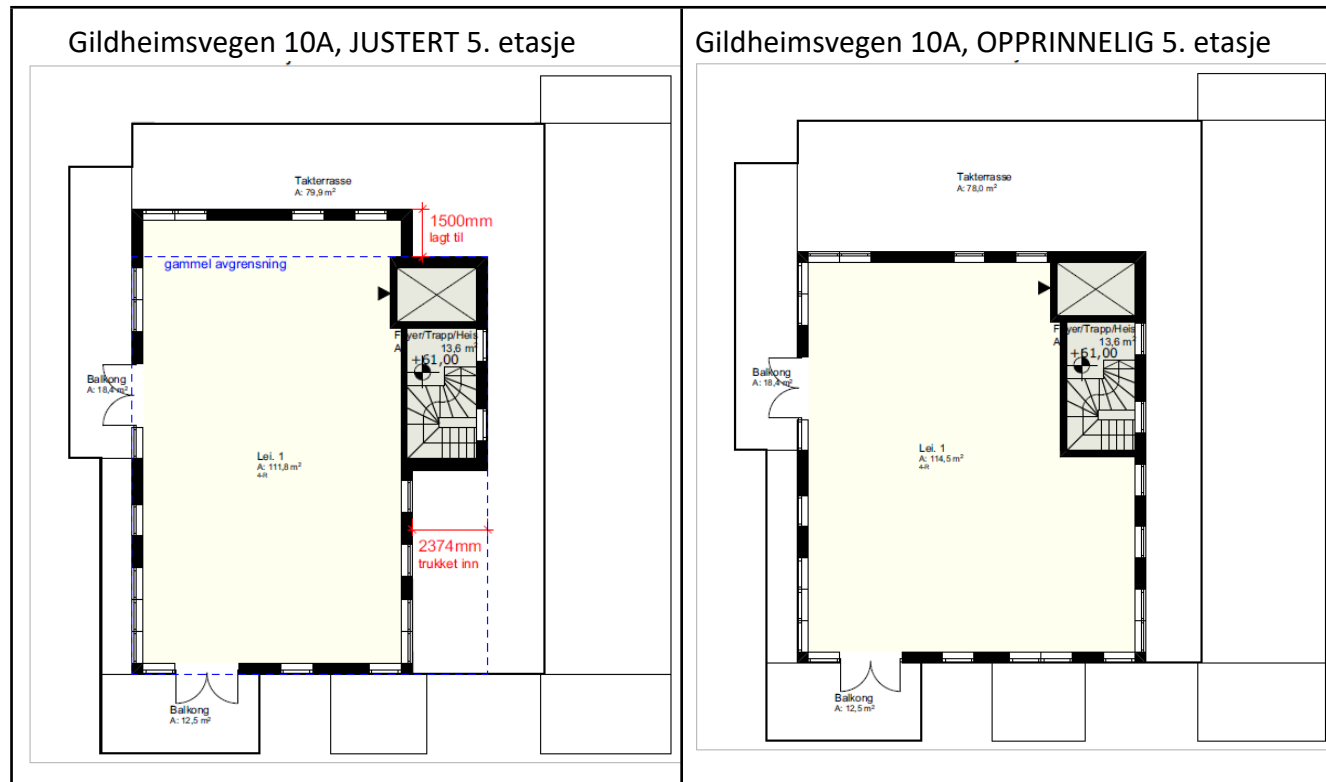
Bystyret vedtar forslag til detaljregulering av Gildheimsvegen 10A, 10B og 12 som vist på kart i målestokk 1:1000, merket Voll arkitekter senest datert 13.02.2023 med bestemmelser senest datert 27.02.2023 og beskrevet i planbeskrivelsen, senest datert 27.02.2023.

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

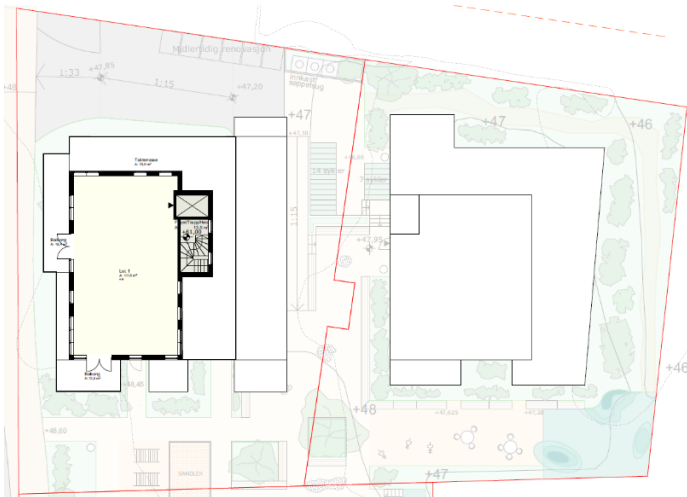
Komiteen vedtok altså å sende saken med innstilling om full femte etasje over til bystyret.

Beskrivelse av alternativet med justert femte etasje:

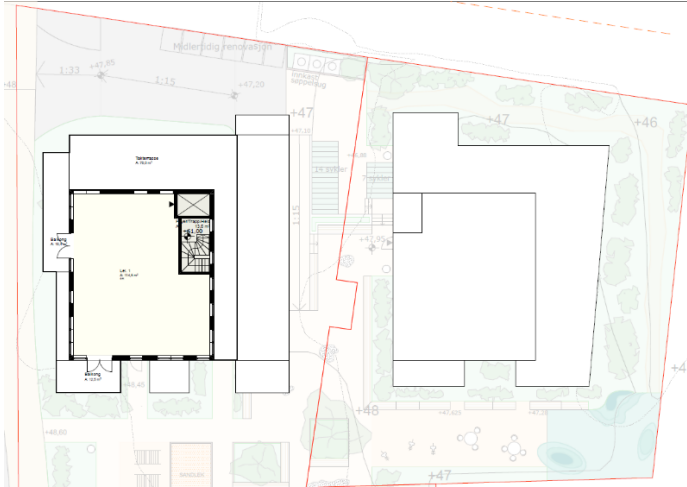
Forslagsstiller har skissert et alternativt forslag for Gildheimsvegen 10A, der store deler av femte etasje mot Gildheimsvegen 10B trekkes ca. 2,3 meter inn. Heis og trapperom er uendret. Som kompensasjon for det tapte arealet forlenges den femte etasjen 1,5 meter mot nord, mot Gildheimsvegen 8.



Ny, justert femte etasje på Gildheimsvegen 10A i forhold til Gildheimsvegen 10B (til høyre)



Opprinnelig femte etasje på Gildheimsvegen 10A i forhold til Gildheimsvegen 10B (til høyre)

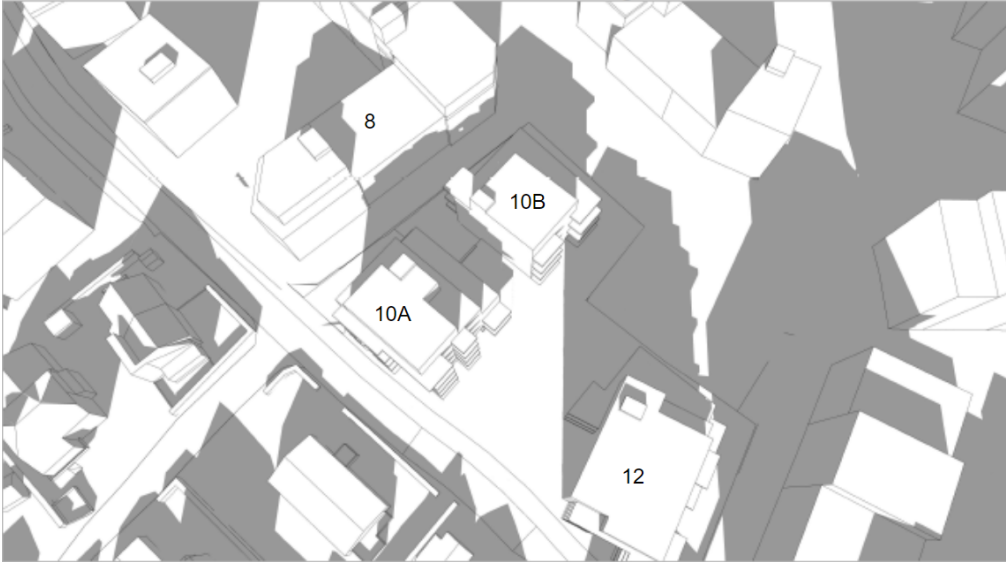


Endringen medfører kun en minimal reduksjon av BRA med 2,7 m² for Gildheimsvegen 10A, fra 1180 m² BRA til 1177,3 m² BRA.

Antall boenheter forblir uendret. Krav til uterom eller parkering blir ikke påvirket av denne endringen.

Endringene påvirker solforholdene minimalt sammenlignet med foreliggende planforslag med en full femte etasje. Solforholdene på fasaden til tredje etasje i Gildheimsvegen 8 blir uvesentlig forringet, mens solforholdene på fasaden til 10B og på felles uterom blir noe bedre på nøkkeltidspunktene 21. mars kl 15. og 21. juni kl 18. Det er ikke redegjort for solforholdene på andre tidspunkt eller skygge på formiddagen for småhusbebyggelsen i vest, men det antas at endringene vil være små.

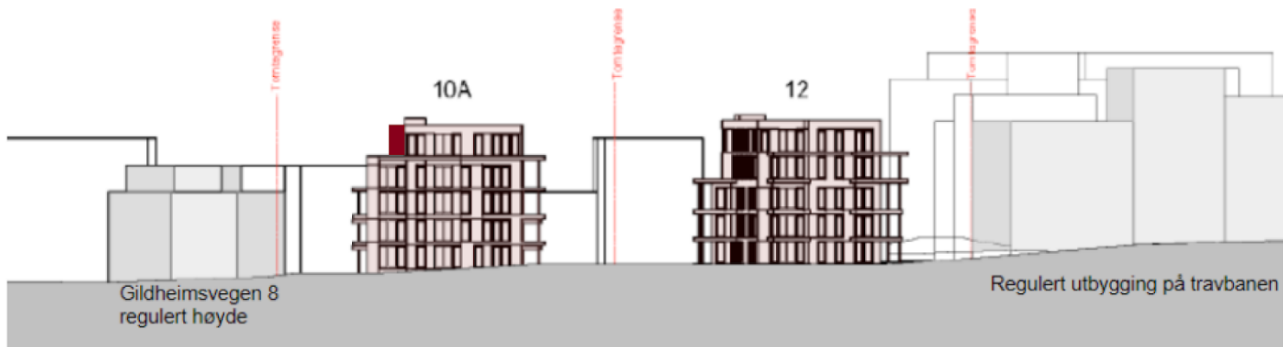
Gildheimsvegen 10A med ny 5. etasje, 21. mars kl 15.00



Gildheimsvegen 10A med opprinnelig 5. etasje, 21. mars kl. 15



Nedtrapping mot Gildheimsvegen 8 for å skape en bedre overgang i bygningshøydene langs Gildheimsvegen blir noe svekket med foreslått utvidelse (vist i rødt) av den femte etasjen mot nord.



Kommunedirektørens vurdering

Endringene en *justert* femte etasje på Gildheimsvegen 10A vil medføre få liten betydning med tanke på sol- skyggevirkning og sammenhengen i bystrukturen, sammenliknet med det alternativet med fem etasjer. Størst er effekten mot Gildheimsvegen 10B, som vil få litt mer luft og åpenhet og litt bedre solforhold sammenliknet med planforslaget med en full femte etasje.



Illustrasjoner av Gildheimsvegen 10A, sett fra Gildheimsvegen 10B

Kommunaldirektøren anbefaler fortsatt fire etasjer. Dersom bystyret ønsker å vedta den justerte femte etasje kan vedtaket utformes som følger:

Alternativt forslag til vedtak

Bystyret vedtar forslag til detaljregulering av Gildheimsvegen 10A, 10B og 12 som vist på kart i målestokk 1:1000, merket Voll arkitekter senest datert 13.02.2023 med bestemmelser senest datert 27.02.2023 og beskrevet i planbeskrivelsen, senest datert 27.02.2023.

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

Bygningen i BB2 i plankartet justeres, ved at femte etasje trekkes inn 2,37 meter fra øst og utvides med inntil 1,5 meter mot nord. Trapp og heisrom forblir uendret. Bestemmelse §3.2.2 endres til at bruksareal innen felt BB2 ikke skal overstige 1178 m².

Plankart og bestemmelsene rettes av administrasjonen i henhold til ovennevnte etter bystyrets vedtak.

Bente Næverdal
byutviklingsdirektør

Elektronisk godkjent uten underskrift

Vedlegg:

Skisse til alternativt plankart, med justert femte etasje
Etasjeplaner, sol-skyggevirkinger, fotomontasje for justert femte etasje