

**Detaljert reguleringsplan for Levanger Brygge, del av Gunnlaug Ormstunges gate 6, gnr/bnr 315/112, gategrunn Gunnlaug Ormstunges gate 315/4 og gategrunn Helga den Fagres allé 315/124. FORELØPIG PLANBESKRIVELSE - utkast 17.01.2017**

## 1. Bakgrunn

### Bakgrunn

Planarbeidet gjelder reguleringsplan for del av Gunnlaug Ormstunges gate 6, gnr/bnr 315/112 samt gategrunn Gunnlaug Ormstunges gate gnr/bnr 315/4 og gategrunn Helga den Fagres allé gnr/bnr 315/124.

Planarbeidet hadde formelt oppstartsmøte 02.10.2015.

Sakkyndig forslagsstiller er Per Knudsen Arkitektkontor AS ved Per Knudsen, Brattørgata 5, epost pk@pka.no, telefon 73 52 91 30. Tiltakshaver er TOBB og ForrBo Eiendom AS ved Bjørn Petter Salberg, epost bjorn.petter.salberg@forrbo.no, Tormod Salberg, epost tormod@forrbo.no, og Sigmund Virik, epost sv@tobb.no. Kontaktperson i Innherred Samkommune, Håvard Kvernmo.

### Hensikten med planen

Hensikten med planarbeidet er å regulere området til bolig- og forretning/kontorformål. Det planlegges en utbygging på inntil 9 500 m<sup>2</sup> BRA samlet for boliger, forretning/kontorareal og parkering (inkludert kjeller), der forretning/kontor ligger i 1.etg. Parkering planlegges over to plan; en del i første etasje som dekker parkeringsbehovet for forretning/kontor, og en del i kjeller som dekker parkering for bolig. BYA er 72% av grunnflaten innenfor formålsgrensene.

### Eiendomsforhold

Eiendommen gnr.315 bnr.112 er eiet av TOBB og ForrBo Eiendom AS. Gategrunn i Gunnlaug Ormstunges gate gnr.315 bnr.4 og i Helga den Fagres allé gnr.315 bnr.124 er eiet av Levanger Kommune.

### Tidligere vedtak i saken

Saken er tidligere behandlet i Plan- og utviklingskomiteen i Levanger, og vedtatt sendt tilbake for bearbeiding.

### Innsendt materiale omfatter:

Plankart

Reguleringsbestemmelser

Vedlegg 1: Kopi av kunngjørings- og varslingsdokumenter med adresseliste

Vedlegg 2: Kopi av innkomne merknader

Vedlegg 3: Illustrasjonsplan

Vedlegg 4: Etasjeplaner

Vedlegg 5: Snitt i ny bebyggelse

Vedlegg 6: 7 stk. 3D-perspektivskisser/ -fotomontasjer av planlagt ny bebyggelse

Vedlegg 7: 6 stk. uteoppholdregnskap, sol- og skyggediagram og lekearealoversikt

Vedlegg 8: ROS-analyse

Vedlegg 9: Avtrykk av rampe 1:15 og 1:20

Vedlegg 10: Rampeløsning 1:20

Trafikkteknisk utredning, miljøgeologisk vurdering, støyutredning og VA-plan forutsettes levert ved søknad om rammetillatelse. Geoteknisk vurdering forutsettes levert til andregangsbehandling.

## 2. Risiko- og sårbarhetsanalyse

### ROS-analyse

ROS-analyse viser ingen identifiserte hendelser i kategorien høy risiko. Viktigste hensyn å ta for planområdet og nærmiljøet som følge av planlagte tiltak vil i første rekke knytte seg til veg, havn, skolekapasitet, vannforsyning, brannslukningsvann, trafikkstøy, kommunaltekniske anlegg, fremtidige klimaendringer, tidevannsflo, ulykker med gående og syklende, ulykke ved anleggsgjennomføring og masseras.

## 3. Forhold til overordnet plan

### Planprogram og konsekvensanalyse

Som grunnlag for arbeidet med planen kreves det ikke fastsatt planprogram eller utarbeidet konsekvensutredning.

### Planstatus

Planområdet er overordnet regulert i Kommunedelplan Levanger Sentrum av 27.09.2000. Her er planområdet vist som erhverv, med utdypning forretning/kontor/industri. Det er også områderegulert i reguleringsplanen L2008007 Levanger Havn av 25.05.2011. Planforslaget avviker en del fra bestemmelsene i områdeplanen. Det er nærmere redegjort for avvikene og begrunnelsen for disse under pkt.6: Beskrivelse av planforslaget.

I reguleringsplanen L2008007 for Levanger Havn av 25.05.2011 er planområdet regulert som :

- 1) Bolig-/forretning-/kontorbebyggelse med gesimshøyde minimum 6 meter, maksimum 13,2 meter og BYA mellom 40-65% for B/F/K-04. Boliger tillates ikke i 1. etg, og minst 25% av BRA skal være kontor/forretning. Forretninger langs Helga den Fagres allé skal være detaljhandel.
- 2) Gårdsplass; med grønt preg og gode uterom. Tillates på dekke over parkering, med øverste høyde for overkant dekke på maks. 2 meter over gatenivå. Gårdsrommet må tåle jordtrykk fra en meter jord og vekstlag.
- 3) Veg; Helga den Fagres allé skal opparbeides med fortau 3,0 m, gateparkering 2,0 m og kjørevegbredde 3,0 + 3,0 m, og med parallelle trekker der trærne plasseres mellom parkeringsplasser.
- 4) Fortau; nytt fortau i Helga den Fagres allé skal ha anlegg for tining av is og snø.
- 5) Gang- og sykkelveg mot vest.

## 4. Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold

### Beliggenhet

Planområdet er ca. 8,6 daa og ligger i Levanger sentrum, ca. 750 m fra jernbanestasjonen på Levanger. Området avgrenses av Gunnaug Ormstunges gate i sør, småbåthavna i vest, Helga den Fagres allé i nord, og eiendom med gnr/bnr 315/107 i øst.

### Dagens arealbruk og tilstøtende arealers arealbruk

Det meste av planområdet benyttes i dag som næringsområde og parkeringsplass. Planområdet er så å si helt flatt. Mye av området er i dag asfaltert/gruslagt, mens det er en del beplantning ned mot småbåthavna i vest.

Vest for planområdet ligger en småbåthavn med flott utsikt mot Staupshaugen. I sør, Sjøgata 33c, ligger et nyoppført leilighetsanlegg i opp til fire etasjer, delvis med parkering i første etasje. Videre er det et tidligere lensmannskontor i halvannen etasje som er disponert til næring. I tillegg kommer det leiligheter mellom det gamle lensmannsbygget og Sjøgata 33c. I øst ligger et ettetasjes næringsbygg, og videre et leilighetsbygg i fire etasjer, med næring i første etasje og bakkeparkering utenfor. I nord ligger diverse nærings/industribygg, blant annet Norcem, en sementvirksomhet med silo.

#### Landskap og byroms-/ steds karakter:

I dag ligger området stort sett som et næringsområde med lav utnyttelse, mens områdeplanen legger opp til et kombinert bolig- og næringsområde med en tett og urban kvartalsstruktur. Planforslaget bygger opp under en slik karakter, og blir en viktig del av utformingen av det fremtidige uttrykket og steds karakteren til området Levanger Havn.

#### Grunnforhold:

Skredsonerkart ([www.skrednett.no](http://www.skrednett.no)) viser at planområdet ligger utenfor fareområdet for kvikkleire. Planområdet ligger delvis innenfor sone med fare for vann i kjeller ved 200-årsflom.

#### Naturforhold:

Store deler av tomte er i dag bebygde, mens store deler av det øvrige arealet er utvendig lagrings/parkeringsområde.

Området er ikke markert i kommunens temaplan for biologisk mangfold. I følge DNs Naturbase og Artsdatabankens Artskart er det ikke registrert arter som er klassifisert som truet eller nær truet på Norsk rødliste for arter. I følge artsobservasjoner.no er det ikke gjort observasjoner av rødlistede arter på området, men det er observert hønsehauk og fiskemåke i Levangersundet. Disse artene er begge listet som nær truet. På Staupshaugen på andre siden av sundet er det i tillegg observert vipe (sterkt truet), hettemåke og storspove (begge sårbare).

I følge § 8 i naturmangfoldloven stilles det som hovedregel ikke krav om innhenting av ny kunnskap. Det ble i oppstartmøtet ikke fremmet krav om konsekvensutredning. Forslagsstiller vurderer ut fra planområdets lokalitet, dagens bruk og foreliggende registreringer av naturmangfold på eiendommen og i nærområdet at ny detaljregulering ikke vil ha negativ innvirkning på spesifikke truede arter eller på naturmangfoldet i området. Utkast til detaljregulering forholder seg derved positivt til Naturmangfoldslovens §8 - 12.

#### Rekreasjonsverdi/ barn og unges interesse:

Området er ikke markert i kommunens temaplan for idrett og friluftsliv. Småbåthavna i vest vurderes av forslagsstiller å ha rekreative kvaliteter. På den andre siden av elva, ved HINT-området, ligger store friarealer og opparbeidede lekeområder.

#### Kulturminner:

Kommunens temakart for kulturminner viser ingen bygninger med antikvarisk verdi innen planområdet.

#### Trafikk:

Planområdet har adkomstmuligheter fra Gunnlaug Ormstunges gate eller Helga den Fagres allé.

#### Støy:

Planområdet er ikke markert på Statens Vegvesens støyvarselkart for Levanger nord.

#### Kollektivtilbud:

Området ligger ca. 750 meter fra jernbanestasjonen og busstasjonen på Levanger, og ca. 500 meter fra busstoppet på Stabelvollen. Toget går sørover til Værnes og Trondheim sentralstasjon 22 ganger om dagen på hverdager, stort sett en gang i timen, noe oftere om morgenen. Nordover mot Steinkjer går toget omtrent tilsvarende. Busstoppene trafikkeres av buss til Momarka/Høgberget/Magneten (hverdager ca. 20 ggr/dagen) og buss til Nettet/Gjemle (hverdager ca. 15 ggr/dagen). Regionbusser går fra Levanger jernbanestasjon. Gang/sykelveg er nå under opparbeiding i Gunnlaug Ormstunges gate mot småbåthavna, og blir en naturlig videreføring av sykkelruta over/til HINT.

#### Skole og barnehage:

Planområdet tilhører Frol skolekrets. Frol oppvekstsenter med barnehage og barneskole ligger ca. 1,2 kilometer fra planområdet. Levanger ungdomsskole ligger ca. 400 meter fra planområdet. I tillegg er det private barnehager/studentbarnehager i nærområdet.

#### Energiforsyning:

Området ligger innenfor konsesjonsområdet for fjernvarme.

## 5. Samråds- og medvirkningsprosess

### Varsel om oppstartet planarbeid

Igangsetting av planarbeidet ble kunngjort ved annonse i avisa Innherred den 13.10.2015 mens naboer og offentlige instanser ble varslet pr. brev dato 06.10.2015. Kopi av kunngjøringsannonse og varslingsbrev med adresseliste er vedlagt planforslaget, jf. vedlegg 1.

### Innkomne innspill

Følgende 6 innspill til varslet plan er mottatt:

- Nord-Trøndelag Fylkeskommune
- Fylkesmannen i Nord-Trøndelag
- Borettslaget Sagas Hall
- Boligsameiet Havna Terrasse
- Statens Vegvesen
- NVE

Innkomne innspill er vedlagt, jf. vedlegg 2.

Hvert av innspillene er her oppsummert og med våre kommentarer i kursiv:

### **Innspill fra Nord-Trøndelag fylkeskommune**

I sine tilbakemeldinger er fylkeskommunen positiv til en åpning i karrébebyggelsen ut mot småbåthavna, og til utformingen av fasaden med sprang i de øvre etasjene. Fylkeskommunen er kritisk til at byggehøyden blir økt, med tanke på fremtidige byggetrinn lenger bak. De nevner også at parkering i første etasje bør ligge i bakkant, ikke i fasade.

*Vår vurdering er at en bygningsstruktur med tre til fem etasjer gir et bedre og mer variert bilde enn det samme volumet i jevn byggehøyde på fire etasjer. Vårt forslag legger opp til åpninger i bygningsmassen mot videre byggetrinn lenger bak for å gi disse gode sol- og utsiktsforhold. Vi ønsker i det videre arbeidet å i størst mulig grad etterkomme ønsket om parkering i bakkant, ut fra det grunnlaget/behovet for næringsarealer som eksisterer for området.*

### **Innspill fra Fylkesmannen i Nord-Trøndelag**

Fylkesmannen er positiv til en høg og bymessig utnyttning av området. Videre påpekes barn og unges rett til medvirkning, at grenseverdier for støy må overholdes, og at ROS-analyse skal utarbeides.

*Vår kommentar: Fylkesmannens innspill tas til følge i det videre planarbeidet.*

### **Innspill fra borettslaget Sagas Hall**

Borettslaget Sagas Hall betegner seg som nærmeste nabo til planområdet i sør, og er kritiske til at byggehøyden blir økt over reguleringshøyden på 13,2 m, med begrunnelse i at dette vil hindre deres sjøutsikt.

*Vår vurdering er at det bebyggelsesmønsteret det legges opp til, med åpninger i bebyggelsen, vil sikre flere beboere i borettslaget bedre utsikt enn om man fulgte områdeplanens tettere karréstruktur. Det må også bemerkes at borettslaget ikke grenser til planområdet, slik det hevdes, men ligger lenger sørøst.*

### **Innspill fra boligsameiet Havna Terrasse**

Boligsameiet Havna Terrasse gir uttrykk for at planene virker spennende, og ønsker at det sikres god parkeringsdekning (minst én p-plass per leilighet) for prosjektet. I tillegg mener de at tilkomst til p-anlegg bør legges til Helga den Fagres allé.

*Vi vurderer områdeplanens krav til parkering (0,75 plasser per leilighet) til å være i tråd med ønsket utvikling, og avventer Statens vegvesens vurdering når det gjelder adkomstløsninger.*

### **Innspill fra Statens vegvesen**

Statens vegvesen avventer planforslaget for nærmere uttalelse, men legger vekt på at gode gang- og sykkelforbindelser er særlig viktig for dette området.

### **Innspill fra Norges vassdrags- og energidirektorat**

Norges vassdrags- og energidirektorats sjekkliste skal tas til følge i det videre arbeidet, ROS-analyse skal utarbeides.

### Høring

Planforslaget lå ute til høring i perioden 15.09.2016 – 02.11.2016, jfr. Dokumenter på Levanger kommunes hjemmeside:

<http://levanger.kommune.no/Politikk/Plan--og-utviklingskomiteen-2015-2019/140916/PS-4916-Levanger-brygge-1/>

### Innkomne innspill

Følgende innspill til planforslaget er mottatt i forbindelse med høring:

- Fylkesmannen i Nord-Trøndelag
- Nord-Trøndelag Fylkeskommune
- Norcem
- Norges vassdrags- og energidirektorat
- Borettslaget Sagas Hall
- Helga den Fagres gate 10 AS
- Kystverket
- Trondheim Havn, avd. Verdal

Her oppsummeres og kommenteres de av uttalelsene som inneholder merknader/innvendinger mot planen.

Fylkesmannen i Nord-Trøndelag er i sin uttalelse kritisk til at andel forretning/kontor reduseres fra 25% av BRA til 10% av BRA.

I tillegg presiseres det at kvartalslekeplass kan dekkes av uteområdene ved Levanger ungdomsskole, ikke av grøntarealene ved universitetsområdet, slik det står i planforslaget.

*Forslagsstillers kommentar: Det er i dialog med kommunen kommet til enighet om at områdeplanens krav til kontor/næringsarealer er urealistiske. Etter nærmere utregning av det tegnede forslaget, foreslås en endring av forretning/kontorandel fra 10% til 16%. Bestemmelsene om næringsareal er endret i samråd med kommunen. Blant annet tillates ikke parkering/sykkelparkering i fasade ut mot Helga den Fagres allé eller Gunnlaug Ormstunges gate. Fylkesmannens merknad om kvartalslekeplass tas til følge.*

Nord-Trøndelag Fylkeskommune mener at muligheten for et universelt utformet uteområde bør belyses bedre før deler av gårdsrommet blir akseptert som ikke tilgjengelig for rullestol etc. Reguleringsbestemmelsene bør sikre at området som er foreslått som ikke tilgjengelig fremdeles skal oppfylle andre krav til universell utforming.

Videre bør kommunen vurdere fordeling av bolig og næring grundigere.

*Forslagsstillers kommentar: Dagens krav til TEK 10 tillater en nedtrapping som vist på høringsutkastet. Den største delen av gårdsrommet møter krav om tilgjengelighet, også den øvre delen som har adkomst for bevegelsehemmede gjennom heis i bebyggelsen. Illustrasjonsmaterialet viste kun rampestørrelse, og var ikke et fullstendig forslag for hvordan en rampeløsning kan se ut.*

*En rampe som skal møte kravene om 1:20 stigning bruker i overkant av 220 m<sup>2</sup> på dette. Uteoppholdsarealet som er vist som ikke tilgjengelig for rullestol er ca. 370 m<sup>2</sup>. Vår vurdering er at man vinner så lite på å innføre en rampeløsning at en trappe/heisløsning er et bedre grep for området generelt. Etter fylkeskommunens innspill er det utarbeidet en skisse som viser en rampeløsning der oppholdsarealer og rampearealer er integrert, på tilsvarende måte som i*

utformingen av Schandorffs plass i Oslo. Her får man til en rampe med stigningsforhold 1:20. En slik utforming kan, i kombinasjon med trapper, være en god løsning for området.

*Merknadene om reguleringsbestemmelse tas til følge.*

Norcem v/advokat Hestbek påpeker at deres drift med lossing av sementskip vil føre til problemer med tanke på støy og støv, og etterlyser avbøtende tiltak i planen, og at ROS-analysen oppdateres med tanke på dette.

*Forslagsstillers kommentar: Områdeplanen, vedtatt i 2011, forutsetter at virksomheten etter hvert erstattes av bolig/forretning/kontor. Støyen og ulempene virksomheten medfører, vil ha en ganske lik innvirkning på den foreslåtte bebyggelsen som det i dag har for det nye boligprosjektet Sjøgata 33c. Det er ikke mottatt klager på støy i området fra dagens bebyggelse. Norcems egne erfaringer og målinger fra tilsvarende virksomheter tilsier at grenseverdiene for støy og støv er ivaretatt. Med tanke på dette vurderer vi ikke Norcems virksomhet til å være til hinder for etablering av boligbebyggelse på planområdet. Støyvurderinger må gjøres i forbindelse med rammesøknad. Dette er sikret i bestemmelsene.*

Norges vassdrags- og energidirektorat fremmer innsigelse til planen frem til geoteknisk utredning foreligger. I tillegg påpekes det at forventet havnivåstigning, stormflo og flomhøyde må bli tilstrekkelig ivaretatt gjennom planens bestemmelser.

*Forslagsstillers kommentar: Merknadene er tatt til følge, NVE har trukket innsigelsen den 03.01.2017.*

Borettslaget Sagas Hall er kritiske til at byggehøydene er økt i forhold til områdeplanens høyder.

*Forslagsstillers kommentar: Høydene er vurdert og argumentert for i planforslaget. Her er det to momenter som spiller inn: Det ene er at høydene områdeplanen legger opp til er urealistiske for en fireetasjes bygning med kontor/forretning i første etasje; første etasje vil bli for lav for etablering av kontor/forretningsvirksomhet. Videre er det foreslått en variasjon mellom tre og fem etasjer, i stedet for jevne fire etasjer. Dette mener vi vil være positivt for opplevelsen av området. Vi vurderer vårt forslag til å gi et bedre og åpnere totalinntrykk for borettslaget enn den tette strukturen som er foreslått i områdeplanen.*

Helga den Fagres gate 10 AS er skeptiske til å øke byggehøydene i forhold til områdeplanens høyder, med tanke på å bevare utsikten mot Levangersundet for eiendommene lenger bak.

*Forslagsstillers kommentar: Se kommentar over.*

Kystverket og Trondheim Havn har ingen merknader til planforslaget.

## 6. Beskrivelse av planforslaget

### Arealbruk

Planforslaget legger opp til at området skal benyttes til bolig- og forretning/kontorformål. Det er planlagt inntil 9 500 m<sup>2</sup> BRA samlet for boliger, forretning/kontorareal og parkering, der forretning/kontorarealet ligger i 1. etg.

### Utbyggingskarakter/bebyggelsen

Det foreslås blokkbebyggelse mellom to og fire etasjer over en høy førsteetasje (altså totalt mellom tre og fem etasjer), i tunformasjon som åpnes mot vest. Bebyggelsen varieres i høyde og trappes ned mot småbåthavna i vest (se vedlagte illustrasjonsplan). Gjennom å variere høydene får bebyggelsen et preg av vertikalitet og blir oppbrutt i mindre volumer, en karakter som er i tråd med den bebyggelsen man ellers finner på Levanger. Denne karakteren skal forsterkes gjennom materialer/fargebruk i fasadene. Første etasje består av

forretning/kontorarealer, i tillegg til parkering for disse arealene, adkomst til boligene og noe boder/sykkelparkering for boligene. I det nordvestre hjørnet foreslås en mindre andel boliger i 1. etasje inn mot gårdsrommet. Disse vender ikke mot Helga den Fagres allé og den planlagte Skald Ravns plass.



Illustrasjon av planforslaget (byggetrinn 1) og mulig videre utvikling (byggetrinn 2)



Snitt gjennom planlagt bebyggelse. Rød linje viser regulert høyde fra områdeplanen, c+17,15.

### Uteopphold

Utnyttelsen forslaget legger opp til medfører behov for ca. 1 875 m<sup>2</sup> felles uteoppholdsarealer. Dette dekkes i hovedsak opp gjennom areal på bakken, og på takterrasser over 1. etasje i gårdsrom og over 3. etasje på midterste boligblokk. Den valgte bebyggelsesstrukturen med utearealer på tak gir tilfredsstillende solforhold (se vedlagte solstudier). Utformingen av takterrassene er slik at god tilgang til uteområdene på disse sikres. For å sikre en god sammenheng mellom utearealene på tak og på bakke etableres forbindelse gjennom trapper. Disse trappearealene foreslås unnlatt fra kravet om tilgjengelighet, men skal ellers møte andre krav til universell utforming uteområdet har. Takterrassene skal holde et jordtrykk fra gjennomsnittlig 70 cm jord og vekstlag. Med dette menes at det legges opp til en variasjon i dybde for jord/vekstlag; gangstier og lignende har et mindre behov for byggehøyde enn områder for beplantning. Områdeplanen legger opp til at areal til kvartalslekeplass skal avsettes utenfor områdeplanens avgrensninger, dette er avtalt med kommunen at kan dekkes opp av uteområdene ved Levanger ungdomsskole.

### Trafikk og parkering

Adkomst for bil foreslås fra Gunnlaug Ormstunges gate, alternativt fra Helga den Fagres allé. Det foreslås å bruke deler av arealet i 1. etasje til parkering for forretning/kontorarealene, mens boligparkering legges til kjeller. Det settes krav til minst 0,75 parkeringsplasser pr. boenhet, og minst 1 parkeringsplass pr. 50 m<sup>2</sup> BRA forretnings-/kontorbebyggelse. Deler av parkeringsbehovet for forretning/kontor forutsettes lagt til tomt/kommende byggetrinn øst for planområdet, eventuelt i fremtidig parkeringshus.

I planforslaget er Helga den Fagres allé stengt for trafikk ved den planlagte Skald Ravns plass. Områdeplanen legger her opp til at Helga den Fagres allé forlenges i en sving til ny tilkobling til Havnegata. For å avvikle trafikken til Ytre Havn på en best mulig måte, foreslår planen at Helga den Fagres allé holdes åpen og ikke opparbeides i henhold til plankartet før denne forbindelsen er utført.

### Renovasjon

Det foreslås nedgravde avfallskontainere, tre stykker. Det er i samråd med Innherred Renovasjon anbefalt å heller ha tre punkter man tømmer oftere enn å ha seks nedkastpunkter. Kontainere plasseres slik at samlet fri fortausbredde blir 3,0 meter, og slik at de ligger fri av frisktsonen fra innkjøring til parkering. Fri kjørebane foran kontainere, der renovasjonsbiler stopper for tømming, er 4,0 meter.

### Forhold til områdeplanen

Planforslaget innebærer følgende endringer i forhold til områdeplanen:

- A) *Økte maksimale byggehøyder som følge av større etasjehøyder relatert til dagens funksjonskrav og byggemetoder.* For felt B/F/K-04 tillates i områdeplanen en maksimal gesimshøyde på 13,2 meter, det vil si kote 17,15. Planforslaget har høyder opp til kote 21,45, med en gjennomsnittshøyde på kote 18,45. Behovet for etasjehøyder er i dag annerledes enn det områdeplanen legger opp til. En maksimal gesimshøyde på 13,2 meter tillater tre boligetasjer på 3,0 meter og en forretning/kontoretasje på 4,2 meter, uten ekstra oppbygging for isolasjon på takflater. Behovet for innvendig fri høyde i slike arealer er i dag minst 4,0 meter, og med konstruksjoner og høyde for et eventuelt overliggende jordlag er det vanskelig å komme under 5,0 meter. I tillegg legges det inn 0,5 meter på tak for tilstrekkelig isolasjon etter TEK10. En bebyggelse bestående av en forretning/kontoretasje og tre boligetasjer vil altså ha en gesimshøyde på 14,5 meter, eller 1,3 meter over det områdeplanen legger opp til.
- B) *Økt BYA som følge av forretning/kontor/parkeringsareals utforming.* I områdeplanen er maksimal BYA 65%, mens planforslaget legger opp til 72%. Dette har sammenheng med at forretning/kontor/parkeringsarealer i første etasje er utformet som ett sammenhengende område, i stedet for å utelukkende ligge under boligbebyggelsen. Ved å løfte felles utomhusareal opp fra bakkeplan og til deler av tak over 1. etasje oppnås flere planmessige fordeler. Gjennom åpninger i bebyggelsen og gangbroforbindelse mot felt B/F/K-03, gode felles utearealer over første etasje og nedtrapping med full åpenhet mot sjøen ønsker vi å muliggjøre en god og naturlig sammenheng i felles utomhusarealer for hele området. Slik områdeplanen angir en førsteetasje som kun ligger under boligetasjene blir bebyggelsen mer lukket, og de opplagte kvalitetene sjøfronten har, vil bli forbeholdt de boligene som ligger nærmest sjøfronten.
- C) *3 stk. boligetasjer med ensartet øvre avslutning er endret til variasjon mellom 2, 3 og 4 boligetasjer for å skape større variasjon samt avtrapping i bebyggelsen mot sjøsiden.* Arealet av dette tilsvarer arealet av tre fullt utbygde boligetasjer.
- D) *Reduksjon i forretning/kontorareal i 1. etasje* da det vurderes å ikke være økonomisk grunnlag for oppsatte minimum på 25% av samlet bruksareal til kontor og/ eller forretning. Dette reduseres til 16%.



- E) *En liten andel bolig i 1. etasje i områdets nordvestre hjørne.* Områdeplanens § 4.7, fjerde ledd, sier at det ikke tillates boliger i 1. etg. Planforslaget legger opp til en mindre andel bolig i områdets nordvestre hjørne. Dette er snakk om to leiligheter med fasadelengde til sammen ca. 12 meter, som kun vender mot gårdsrommet. Fasaden mot Helga den Fagres allé vil bestå av forretning/kontor og to innganger til boliger. Bokkvaliteten blir ivaretatt gjennom at disse boligene blir hevet en meter over bakkenivå, og får slik ingen problemer med innsyn.
- F) *Ikke krav om detaljhandel mot Helga den Fagres allé.* Områdeplanens § 4.7, fjerde ledd, sier at første etasje mot Helga den Fagres allé forbeholdes detaljhandel. Mot denne gata blir det i vår plan foreslått forretning/kontorarealer, i tillegg til adkomster til bolig og noe sykkelparkering. Vi forstår ønsket om detaljhandel, men er usikre på muligheten til å styre handelsutviklingen så detaljert, og har derfor foreslått denne endringen. Kontor/forretningsarealet som ligger mot Gunnlaug Ormstunges gate ligger der på grunn av gode dagslysforhold og muligheten for å knytte seg på en kafé mot sjøfronten, som kan fungere som kantine for kontorene på dagtid og kommersiell kafé på ettermiddag/kveld.

#### Virkninger av planforslaget

Den foreslåtte strukturen føyer seg godt til de eksisterende bolig/næringsbygg i området, med en lav, men bymessig struktur i 3-5 etasjer med forretning/kontor i første etasje. I forhold til områdeplanen er deler av den foreslåtte bebyggelsen høyere, men også åpnere mot sjøen. Dette er gjort for å sikre gode bokvaliteter for flest mulig i prosjektet. Forslaget har en utnyttelse på 72% BYA, mens områdeplanen har en maksimumsgrense på 65% BYA. Grunnen til dette er det gjenbygde gårdsrommet med forretning/kontor/parkering under, et grep som er gjort for å få bedre kontakt med sjøen både for dette byggetrinnet, men også for fremtidig utvikling av B/F/K-03 sørøst for planområdet.

Norcems virksomhet nord for planområdet medfører utfordringer med tanke på støy og støv, både på grunn av tungtrafikk (mer enn 1000 trailerlass pr år), og på grunn av lossing av skip. Mengden av tungtrafikk blir ikke vurdert som vesentlig. I og med at lossing av skip kan foregå når som helst på døgnet kan støy oppleves ubehagelig, selv om Norcem oppgir at støynivået er innenfor de gjeldende støygrensene. Ved en lignende situasjon i Bergen er støyverdier målt mellom 49-63 dB(A) for tilliggende bebyggelse. Lossingen skjer i et lukket system som gjør at støvproblemer fra dette er lite sannsynlig. Støyforhold skal dokumenteres i forbindelse med rammesøknad.

Sikring for myke trafikanter er ivaretatt i planforslaget og i områdeplanen ved opparbeiding av fortau i tilliggende gater.

Det økte antall boliger får dekket sitt behov for skolekapasitet og barnehager i eksisterende og planlagte anlegg utenfor området.

Trondheim, 17.01.2017  
**pka ARKITEKTER**

Per Knudsen  
Oppdrags- og fagansvarlig