

## Saksframlegg

---

### DETALJREGULERING AV VÅR FRUE GATE 1 OG 3, THORA STORM VGS SLUTTBEHANDLING

Arkivsaksnr.: 09/26626-49

---

Saksbehandler: Jon Sivert Granhaug

**::: Sett inn innstillingen under denne linja**

#### **Forslag til innstilling:**

Bystyret vedtar forslag til detaljregulering av Vår Frue gate 1 og 3, Thora Storm videregående skole som vist på kart i målestokk 1:1000, merket Sør – Trøndelag fylkeskommune, utarbeidet av Asplan Viak AS, senest datert 24.2.2011 med bestemmelser senest datert 24.2.2011.

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

**::: Sett inn innstillingen over denne linja**

## Trondheim kommune

### ... Sett inn saksutredningen under denne linja

#### Sammendrag

Hovedhensikten med planforslaget er å legge til rette for utbygging av en ny videregående skole i Midtbyen som et ledd i Sør-Trøndelag fylkes arbeid med en omstrukturering av de videregående skolene i fylket.

Planforslaget omfatter bygningene til nåværende Gerhard Schønings skole, et nytt tilbygg med glassvegger innerst i gårdsrommet i nord, samt en ny passasje (i den nord – sydlige aksen) som vil binde sammen eksisterende skolebygninger med et nybygg hvor tidligere Dessengården stod.

Hovedutfordringene har vært å vurdere utbygging og inngrep i forhold til eksisterende bygningsmiljø og mulige automatisk fredede kulturminner som ligger innenfor Middelalderbyens utstrekning. I tillegg har geoteknikk vært et viktig tema.

Spesielt takform har vært grundig vurdert i planprosessen. Det opprinnelige planforslaget viste et nybygg med flatt tak. I bygningsrådets vedtak til første gangs behandling ble det forutsatt at takformen skulle vurderes nærmere, og et alternativ med skrått tak ble skissert av byplankontoret og vedlagt høringsmaterialet. Det ble også forutsatt at materialbruk på nybygg, uterom og løsninger for sykkelparkering skulle vurderes nærmere før sluttbehandling.

Sør-Trøndelag fylkeskommune fremmet innsigelse med krav om skrått tak på nybygget på ”Dessengårdtomta” (se oversiktskartet), og krav om endringer i bestemmelsene i tråd med merknader fra Riksantikvaren vedrørende kulturminner i grunnen. Planforslaget fremmes med anbefaling om skrå takform, fortrinnsvis valmet tak, og med bestemmelser om tegl som hovedmateriale i fasadene, og fylkeskommunen som tiltakshaver har akseptert dette. Øvrige forhold er også bearbeidet etter høringen. Fylkeskommunens vilkår er dermed oppfylt.

NVE har fremmet innsigelse med krav om dokumentasjon på tilstrekkelig områdestabilitet. Tredjepartskontroll av nye geotekniske utredninger pågår nå, og det er avtalt at det skal foreligge skriftlig dokumentasjon på at innsigelsen er trukket før sluttbehandling i bystyret.

Rådmannen mener planforslaget viser en god løsning for utvikling av skoleanlegget og anbefaler at planforlaget vedtas.

#### Bakgrunn

Planforslaget er utarbeidet av Asplan Viak AS som forslagstiller, på vegne av tiltakshaver /oppdragsgiver Sør – Trøndelag fylkeskommune.

Planområdet omfatter disse eiendommene:

Gnr/bnr:	Eier:	Areal:
400/122	Trondheim Borgerlige Realskole	ca 1250 m <sup>2</sup>
400/124	Trondheim Borgerlige Realskole	ca 2140 m <sup>2</sup>
400/125	Trondheim kommune	ca 340 m <sup>2</sup>
400/128	Trondheim Borgerlige Realskole	ca 310 m <sup>2</sup>

## Trondheim kommune

### Tidligere vedtak og planpremisser

Det vises til bygningsrådets vedtak i sak 131/10 i møte 30.11.2010, om utleggelse til offentlig ettersyn. Forhold som er omtalt i rådmannens vurdering i saken ble forutsatt vurdert nærmere før sluttbehandling.

*Kommuneplanens arealdel 2007 – 2018*, (vedtatt 27.9.2007) viser hele planområdet som bybebyggelse. Planforslaget er i tråd med Kommuneplanens arealdel definerte hovedformål.

*Gjeldende reguleringsplan er Midtbyplanen* (r0118, stadfestet 28.8.1981) hvor området er avsatt til offentlige bygninger. I tillegg ligger planområdet innenfor bevaringsområdet "Området sør for Vår Frue Kirke" som på bakgrunn av de historiske, antikvariske og kulturelle verdier skal bevares. Grunnen er fredet som en del av Middelalderbyen Trondheim.

*Gatebruksplan for Midtbyen* (vedtatt 14.6.2007) viderefører enveisregulering i Erling Skakkes gate fra Kjøpmannsgata. Videre foreslås det atskilt sykkelfelt på begge sider i Erling Skakkes gate fra Munkegata til Kjøpmannsgata (påknytting til hovedrute for sykkeltrafikk). Planforslaget kommer ikke i konflikt med intensjonene i Gatebruksplanen.

### Risiko- og sårbarhetsanalyse

Det er utført en risiko og sårbarhetsanalyse basert på veilederen fra Direktoratet for sivil beredskap (DBS). Jf. ROS analyse datert 31.5.2010 utarbeidet av Asplan Viak AS. Risiko- og sårbarhetsanalysen tar for seg følgende temaer: Økt avfallsmengde, brann – og brannrelaterte ulykker, eksplosjonsfare/ langtidseksponering av giftige gasser, forurenset grunn, ras, flom og oversvømmelse, støy (egen utredning), luftforurensing, energiforsyning, trafikkulykker, terror, reguleringsplanens innvirkning på tilgrensende områder, estetikk og livskvalitet, vold som følge av fortetting, epidemi/ sykdom, forringelse av kulturminner i grunnen og ulykker i byggeperioden. Konklusjonen er at for kategoriene; trafikkulykker, brann og brannrelaterte ulykker og ras bør det vurderes risikoreducerende tiltak. Det vises til avsnittet om virkninger av planforslaget.

### Planområdet, eksisterende forhold

#### Beliggenhet



Planområdet er en del av den sør østre kvadranten i Midtbyen som utgjør området rundt Nidaros domkirke med omgivelser. Planområdet avgrenses av Erlings Skakkes gate mot sør, Vår Frues gate mot vest, Vår Frues strede mot nord og eiendomsgrense mot tilliggende eiendommer midt i kvartalet. Planområdet er ca 4040 m<sup>2</sup>. Planområdet inneholder i dag bebyggelsen og skolegården til nåværende Gerhard Schønings videregående skole, samt en atkomstsoner i nordøst som deles med Kjøpmannsgata 16 og 18. Planområdet brukes i dag til videregående skole med ca 700 elever og sysselsetter 95 årsverk. Omkringliggende områder brukes hovedsakelig til boliger og noe næring, samt institusjoner.

## Trondheim kommune

### *Grunnforhold*

Sørenden av planområdet ligger innenfor en kvikkleiresone med middels faregrad på aktsomhetskartet. Det er utarbeidet et geoteknisk notat av Multiconsult AS datert 14.4.2010 som konkluderer med at det er behov for supplerende grunnundersøkelser i området. Ytterligere utredninger foreligger nå i form av ROS-analyse utført av Multiconsult, datert 8. februar 2011, notat 414126 RIG 2. Her er behov for tiltak som elveforbygning er nærmere vurdert. Det vises til beskrivelse av virkninger av planforslaget.

Planområdet ligger mellom kotene c+10,5 og c+11 og anses ikke å bli berørt av flomfare fra elven eller havstigning.

Hele planområdet er på kommunens aktsomhetskart over forurenset grunn definert som "byjord". I grunnen kan det være jord forurenset med bly og tjærestoffer som gjennom vanlige byaktiviteter overskrider anbefalte konsentrasjonsgrense for lekeareal. Det er stilt krav om tiltaksplan iht. forurensningsforskriftens kapittel 2. Jf. reguleringsbestemmelse § 7.2.

### *Antikvariske bygninger og miljø*

Alle bygninger i kvartalet, bortsett fra det tverrstilte tilbygget ut mot Vår Frue strede (fra 1956), har antikvarisk verdi. Kjøpmannsgata 16A-C og 18 har antikvarisk verdi (klasse C), mens resterende bygninger; Kjøpmannsgata 12, 12B, 14, 14B og Vår Frue gate 1 og 3 har høy antikvarisk verdi (klasse B).

### *Kulturminner i grunnen - Middelalderbyen i Trondheim*

Planområdet berører det automatisk fredete kulturminnet "Middelalderbyen Trondheim", fredet i medhold av lov om kulturminner av 9. juni 1978 nr. 50 (kml) § 4 første ledd pkt. a.

Kvartalet ligger i kjernen av Middelalderbyen og det gamle torget lå på tvers av planområdet. Etter bybrannen i 1681 ble kvartalet bygd opp igjen etter det nye gatenettet og torget flyttet til dagens beliggenhet. Etter brannen i 1898 ble kvartalet i sin helhet gjenreist i murbebyggelse bortsett fra Dessengården som ble stående. Denne lå på hjørnet av Erling Skakkes gate og Vår Frue gate i det hjørnet som nå står ubebygget. I 1900 ble Trondhjems Borgerlige Realskole bygd, og skolen kunne flytte fra lokalene i Dessengården inn i nye lokaler. I 1956 ble Dessengården revet unntatt den høye grunnmuren som ble stående som en inngjerding av skolegården, og i 1957 ble skolen bebygget med spesialrom, gymsal, festsal og frokostkjeller. Langs Kjøpmannsgata ble de nedbrente tregårdene erstattet med murgårder i 3 høye etasjer. På hjørnet mot Erling Skakkes gate i 1899 ble Håndverkerforeningens gård med festsaler og sosiale rom bygd. Ved siden av, ble det bygd et bypalé for selskapeligheter av konsulene Ivar og Herman Huitfeldt i 1900. Bygget har senere og fram til nylig vært benevnt som Jernbanefolkets hus, mens Kjøpmannsgata 16 og 18 er mer ordinære bygårder.

Det har gjennom hele planprosessen vært tett dialog mellom Riksantikvaren og tiltakshaver omkring hensynet til kulturminner i grunnen. I hele planområdet er det et stort potensial for funn av automatisk fredede kulturminner. Det er avklart med riksantikvaren at arealet under tidligere Dessengården ikke utgjør et funnpotensial og kan frigis som bebyggbart areal.

### *Stedets karakter*

Planområdet heller noe i nordøstlig retning og er ellers relativt flatt. Solforholdene i planområdet er gode fra sør da det sørvestre hjørnet i kvartalet ikke er bebygget.

## **Trondheim kommune**

Kvartalet preges av karakteristisk og til dels monumental murbebyggelse. Dessengården er revet og kvartalet mangler et definert hjørne mot Erlings Skakkes gate og Vår Frue gate. Bebyggelsen i kvartalet avviker i høyde og utforming fra omkringliggende bebyggelse som er lavere og består av stort innslag av tradisjonelle bygårder i tre.

Planområdet ligger i nærheten av de viktigste byikonene for Trondheim som Nidaros Domkirke, Vår Frues Kirke, Torget med statuen av Olav Tryggvason, Gamle Bybro med "Lykkens Portal" og bryggerekka langs Nidelva.

Det vises forøvrig til byformutredningen, vedlegg 6.

### *Rekreasjonsverdi – skolegården og omegn*

I dag er skolegården på ca 2130 m<sup>2</sup> og dominert av parkering for ansatte, sykkelparkering og avfallsoppsamling. På dagtid brukes resten av skolens uterom og tilliggende byrom av elevene på skolen. Det er en utendørs klatrevegg som er midlertidig plassert på branngavl mot Kjøpmannsgata 12. Det er kort avstand til Vår Frue kirkes utearealer og Rådhusparken, og i tillegg er de offentlige arealene rundt Nidarosdomen med Marinen i gangavstand for rekreasjon.

Det finnes ikke noe formelt uteromsarealkrav for videregående skoler.

### *Trafikkforhold*

Gjennomsnittlig døgntrafikk i Erling Skakkes gate er ved trafikk tellingene i 2005 på 7600 ÅDT. Det er beregnet at trafikken vil øke til ca 8000 ÅDT nå når Nordre Avlastningsveg har åpnet og med gjennomføringen av gatebruksplanen for Midtbyen. Kapasiteten på vegsystemet anses som god. Vår Frue gate og Vår Frue strede har beskjeden trafikkmengde (beregnet til 1000 ÅDT). Det er planlagt egne sykkelfelt i begge retninger i Erling Skakkes gate på strekningen Munkegata – Kjøpmannsgata, noe som vil bedre sykkeltilgjengeligheten ytterligere.

### *Kollektivtrafikk og parkeringsforhold*

Kollektivdekningen er meget god med gangavstander til Midtbyens bussholdeplasser for lokal – og fjernbusser og til togstasjonen. Kollektivdekningen vil også være meget god med Gatebruksplanens realisering av sentrumsknutepunkt for busser.

I dag nyttes store deler av skolegården til bilparkering. Det er ingen minimumskrav til antall bilparkeringsplasser iht. kommunens parkeringsnorm. Det er kun avsatt 30 stk. sykkelparkeringsplasser i skolegården i dag, og det avsatte arealet er overfylt av sykler og scootere. Med fjerning av bilparkeringsplasser og økt elevtall er det et økende behov for flere sykkelparkeringsplasser.

I forhold til sykkelparkeringsplasser er det for skoler norm om at for hver 10 årsverk skal det opparbeides 48 sykkelparkeringsplasser. For Thora Storm skole tilsvarer dette ca 600 sykkelparkeringsplasser som er et svært høyt antall.

### *Annen infrastruktur*

Eksisterende skolebygning har innlagt fjernvarme. Kapasitet for vannforsyning og avløp er tilfredsstillende.

## **Innspill til planforslaget før første gangs behandling**

Det ble varslet kunngjøring om igangsatt arbeid i Adresseavisen 12.12.2009 og 11.1.2010. Påfølgende

## Trondheim kommune

varsel til naboer og berørte parter ble gitt 10.12.2009. For skolens ansatte ble det gjennomført et informasjonsmøte 12.1.2010 og et eget møte for naboer og andre på kveldstid samme dag. Samrådsmøte ble avholdt 13.1.2010. Det ble i denne fasen også avholdt flere møter med bl.a. byantikvaren, riksantikvaren, byplankontoret og stabsenheten angående geoteknikk.

### Sammendrag av innkomne innspill

Samrådsprosessen har ledet til følgende innspill som er innkommet skriftlig og i møter.

#### *22.1.2010 (brev) og 22.10.2010 (møte) Byantikvaren*

Ny bebyggelse kan gis anledning til å gå ut over Midtbyplanens høyde, men perspektivet østover Erling Skakkens gate tilsier at gesimsen på det ønskede nybygg absolutt ikke må legges høyere enn gesimsen på Kjøpmannsgaten 12. Trepanel hører absolutt ikke hjemme blant alle murbygningene i området. Et stillferdig/dempet bygg (i høyden) vil fremheve de øvrige byggene. Planbestemmelser kan gjerne etterspørre god arkitektur, men bør ikke gi styring mot modernisme eller historisme. Prosjektet må på en eller annen måte gi noe til byen, både i forhold til tilpasning og ikke minst på bakkeplanet.

#### *13.1.2010 (samrådsmøte) og 22.10.2010 (møte) Sør – Trøndelag fylkeskommune, regional utvikling*

Byggets utforming må ses i forhold til kvartalet rundt, hvor ingen bygg har flatt tak. Eksisterende gesims mot tilstøtende bebyggelse i kvartalet bør opprettholdes. En klart definert hovedform tilpasset områdets karakter, kan gi større frihet til utforming av detaljene. Byggets fasade ut mot Vår Frue gate er for lukket. Innglassing av gårdsrommet bør være en reversibel løsning.

#### *13.1.2010 (samrådsmøte) Stabsenheten for byutvikling*

Viktig å sikre eksisterende atkomst til de boligene som ligger der i dag. Drift og vedlikehold (renovasjon) må synliggjøres. Omkringliggende omgivelser er litt uryddige og bør rustes opp. Overgangen mot Vår Frue kirke og Tordenskioldparken innehar et potensial for forbedring.

#### *3.1.2010 (møter) Riksantikvaren og 22.9.2010 Fylkesantikvaren*

Saltak må videreføres i den nye bebyggelse som i resten av kvartalet. Det ønskes en moderne utforming samtidig som nybygg må tilpasses eksisterende bygningsmiljø i materialbruk, fasadeoppbygging og modellering. Det anbefales bruk av tegl som fasademateriale.

Eksisterende kulturlag i grunnen må bevares på stedet. Temperaturøkning i kulturlagene må unngås. Det må forventes krav om teknisk overvåking av temperatur, fuktighet og trykk. Tekniske detaljer anbefales avklart så tidlig som mulig i prosessen og at det opprettholdes en tett dialog. Prøveboringer har ikke noe entydig svar i forhold til hvor omfattende kulturlagene i grunnen er.

Trær må settes i egne kasser med bunn som hindrer rotbryting.

Skolegårdsarealene anbefales å ha "pustende" dekke som jevnt fordelt slipper gjennom noe regnvann. Videre kan det bli aktuelt med et eget infiltrasjonslag under kjellernivå. Riksantikvaren hadde på dette tidspunktet ikke tatt stilling til det nye vinnerprosjektet fra arkitektkonkurransen som planforslaget vil basere seg på, men vil komme tilbake til dette i høringsperioden. Riksantikvaren er skeptisk til at tunge avfallskjøretøyer må kjøre inn i veita.

#### *13.1.2010 (brev) NVE*

Området ligger innenfor en kvikkleiresone med faregrad middels. Dokumentasjon av områdestabilitet må

## Trondheim kommune

foreligge, samt vurdering av faresonedelen som ligger utenfor planområdet. Dagens områdestabilitet og hvor mye den vil endres må også framgå. Råd fra den lokale energiutredningen bør synliggjøres i det videre planarbeidet.

### *12.1.2010 (brev) og møte Fylkesmannen i Sør – Trøndelag*

Tiltaksplan skal godkjennes av kommunen og en miljøteknisk undersøkelse iht. SFT – veiledning 99:01 A. Kommunen må følge opp forskriften om gjenvinning og behandling av avfall som omhandler byggeavfall. Støyberegninger med støysonekart skal følge planen når den sendes til offentlig ettersyn.

### *13.1.2010 (e-post) Politiet*

Det må settes krav om trafikkavviklingsplan for hele bygge – og anleggsperioden. God logistikkavvikling av og hensynet til myke trafikanter må spesielt vektlegges. Det kan ikke påregnes bruk av offentlig gateareal i anleggsperioden. Politiet må kontaktes før oppstart av anleggsarbeidet og for å sikre at trafikkavviklingsplanen og øvrige hensyn blir ivarettatt.

### *19.10.2010, Huitfeldtgården DA (Kjøpmannsgata 14) v/Ivar Koteng*

Bakbygget av Kjøpmannsgata 14 (Huitfeldtgården) inn mot gårdsrommet har to vinduer i 2. etasje som ligger i nabogrensen, ett mot sør og ett mot vest. Glassgangen vil sperre Huitfeldtgårdens atkomst til gårdsrommet og rømningsveg. Det er ikke ønskelig at vinduet i sør bygges inn. Det er ønskelig at glassgangen senkes slik at begge vinduene i nabogrensa får oppretthold sin utsikt.

### *12.1.2010, Gerhard Schønings skole (ansatte) med kommentarer*

Det ble gitt en orientering om planprosessen, Skolebruksplan 3 og om planlagt ny bebyggelse. Glassoverbygget opp til 4. etasje planlegges som en luftig og lett konstruksjon. Energimessig vil det bli en utfordring, men konstruksjonen gir mulighet til å binde sammen skolens fløyer og funksjoner. Det blir ikke behov for å utføre mye tiltak på fasade i eksisterende bebyggelse. Det nye overbygde rommet anses å bli et flott rom i tilknytning til skolens virksomhet.

### *25-26 oktober 2010, Elevenes brukermedvirkning fra seminar på Teveltunet*

Elevene hadde følgende kommentarer til utomhusarealet på Thora Storm skole:  
Det ønskes basketball plass og areal for andre aktiviteter (ikke buldrevegg). Sykkelparkering ønskes ikke i kjellerplan, men det er behov for flere scooterparkeringsplasser. En skolegård med en fontene hadde vært bra.

Ungdommens Bystyre ble orientert om plansaken av fylkeskommunen i møte 17.11.2010.

### *Rådmannens kommentar:*

Innspillene er imøtekommet i det videre planarbeidet.

## Høringsuttalelser og merknader etter offentlig ettersyn

### • *20.1.2011, Sør Trøndelag fylkeskommune (brev)*

Sør Trøndelag fylkeskommune (STfk) har innsigelse til to forhold:

1. Reguleringsbestemmelsene må justeres i henhold til merknadene fra Riksantikvaren.
2. Av hensyn til strøkets historiske kvalitet foreligger det innsigelse til en løsning som åpner for flatt tak på nybygget mot Erling Skakkes gate.

## Trondheim kommune

Generelt er hovedgrepet godt. Det innbygde gårdsrommet må ikke bli for høyt og tungt i utformingen, og lysspaltene må være brede nok. Nybygget mot Erling Skakkens gate bryter med eksisterende bebyggelse både i form, materialbruk og detaljering.

STfk har videre følgende kommentarer:

- Valmtak, eller et halvvalmet tak synes å være foretrukket framfor saltak. Takform må bli nærmere belyst og drøftet i den videre prosessen.
- Det frarådes utbygg med karnapper eller lignende på hjørnet mot Erling Skakkens gate som omtalt i bestemmelsenes § 4.3. Vindusåpninger bør utformes som åpninger i fasader og ikke som utbygg i hjørnene. Endefasaden anses å være mest tjent med mer symmetriske vindusåpninger inne på veggen.
- Det tilrås mur/tegl i stedet for tre som fasademateriale da dette er en del av "murbyen" Trondheim. Gesimsavslutningen bør være markert for å betone overgangen mellom vegg og tak.
- Det bør tas inn en bestemmelse om at antikvarisk myndighet skal rådføres i byggesaken.

### *Rådmannens kommentar:*

Forslagsstiller har etter høringen utarbeidet flere alternative løsninger på takform og fasadeuttrykk. Fylkeskommunen som tiltakshaver ønsker primært en løsning med saltak og gavlvegg mot Vår Frue gate og adgang til å bruke tre som fasademateriale. Rådmannen finner gavlmotivet fremmed i bybildet på et hjørne av et kvartal. En gavl som hovedfasade er i Trondheim ellers bare kjent fra bryggene. Rådmannen mener nybygget må ha en horisontal gesims både mot Erling Skakkens gate og mot Vår Frue gate. Dette må kombineres med en skråtaksløsning, fortrinnsvis som valmet tak, dvs. at takflaten skrås også mot Vår Frue gate. En slik løsning gir etter rådmannens vurdering et mer dempet uttrykk, en mindre kontrast til den lave bebyggelsen på motsatt side av begge gater, og generelt en bedre tilpasning til bybildet og det vernede bygningsmiljøet omkring. Rådmannen mener også at nybygget bør oppføres med tegl som gjennomgående fasademateriale i dette kvartalet som ellers utelukkende består av murbebyggelse. Fylkeskommunen som tiltakshaver har akseptert løsningen, planforslaget er bearbeidet i samsvar med dette.

Fasadene er også bearbeidet i tråd med merknadene som er referert over, og merknader fra Riksantikvaren er tatt inn i bestemmelsene. Det er tatt inn en bestemmelse om at antikvarisk myndighet skal rådføres i byggesaken. Fylkeskommunens vilkår er oppfylt, jf e-post datert 16.2.2011.

- 25.1.2011, Norges vassdrags – og energidirektorat (brev)

Deler av reguleringsområdet ligger innenfor en registrert kvikkleiresone. NVE har innsigelse i forhold til følgende punkter: Det må framlegges dokumentasjon, inkludert tredjepartskontroll, på at tilstrekkelig sikkerhet vil bli oppnådd.

Videre må det sannsynliggjøres at nødvendige sikringstiltak er gjennomførbare blant annet mht allmenne interesser i vassdrag, herunder flom – og erosjonsforhold i elv, miljøinteresser etc.

### *Rådmannens kommentar:*

Multiconsult har i notat datert 8. februar 2011 dokumentert sikringstiltak nærmere. NGI utfører nå uavhengig kontroll. Foreløpige stabilitetsberegninger sannsynliggjør at det er mulig å dokumentere tilstrekkelig sikkerhet iht. NVE's retningslinjer ved å legge ut en motfylling i Nidelva. Etablering av en slik fylling avklares ikke gjennom denne reguleringsplanen, men forutsettes avklart før igangsettingstillatelse for byggeprosjektet. Dette er sikret i reguleringsbestemmelsene § 7.1.



## Trondheim kommune

Allmenne interesser som miljøforhold, flom, erosjon, kulturminneverdier som må avklares før en fylling i Nidelva eventuelt kan gjennomføres, må tas opp i den videre prosessen med de geotekniske sikringstiltakene. Reguleringsplanen setter vilkår om at sikringstiltak er avklart og gjennomført før ny bebyggelse på Thora Storm skole kan tas i bruk, jf reguleringsbestemmelsenes § 7.1.

Skriftlig tilbakemelding fra NVE om at innsigelsen er trukket på bakgrunn av disse bestemmelsene, vil foreligge før planforslaget behandles i bystyret.

- *18.1.2011, Riksantikvaren (brev)*

Tiltakshaver og Riksantikvaren har gjennom hele planprosessen hatt tett dialog om hvordan de automatisk fredete kulturlagene på best mulig måte kan sikres. Mest mulig av kulturlagene bevares på stedet. Det stilles krav til gjennomføring og sikring av kulturminneverdiene i grunnen gjennom sikringstiltak og miljøovervåking, overvåking av gravearbeidene eller gjennom utgraving av kulturlagene som ikke kan bevares. Riksantikvaren ber om at reguleringsbestemmelsenes §§ 4, 5 og 6.2 suppleres. Vedtatt reguleringsplan bes oversendt til Riksantikvaren.

*Rådmannens kommentar:*

Reguleringsbestemmelsene er supplert i samsvar med Riksantikvarens forslag, jf. reguleringsbestemmelser §§ 6.1 og 6.2. Vedtatt reguleringsplan vil bli oversendt Riksantikvaren.

- *14.12.2010, Politiet (brev)*

Politiet er kritisk til sykkelparkering på offentlig fortausgrunn i Erling Skakkes gate. Fortausbredden synes også for smal. Sykkelparkering på fortauet her vil hindre effektiv brøyting og feiing. Erfaringer tilsier også at sykkelparkering på slike områder "brer seg utover" og kan gi framkommelighetsproblemer. Politiet stiller seg også noe undrende til sykkelparkering i Vår Frue gate når dette går på bekostning av bilparkeringsplasser. Dette må ses i sammenheng med tiltakene i gatebruksplanen og vil fordre en viss ombygging av gateareal.

*Rådmannens kommentar:*

Sykkelparkering på fortau langs Erling Skakkesgate er tatt ut av planen.

I forhold til sykkelparkeringsplasser i vår Frue gate, åpner det endelige planforslaget for at det kan tillates mellom 15-24 stk. sykkelparkeringsplasser i nordenden av gata og som skal tilsvare 2 stk. bilparkeringsplasser. Illustrasjonsplanen er endret i samsvar med dette. Det endelige antall og utforming avklares nærmere med Trondheim kommune.

- *10.1.2011, Fylkesmannen i Sør – Trøndelag (brev)*

Fylkesmannen har ingen merknader og ingen vilkår for egengodkjenning.

- *4.1.2011, AtB (e-post)*

Ingen kommentarer.

- *17.1.2011, Fortidsminneforeningen DTA (e - post)*

Fortidsminneforeningen (Fmf) anser det som positivt at Dessengårdtomta utbygges, men er i utgangspunktet sterkt imot foreliggende utbyggingsforslag. Fmf mener videre at forslaget preges av et sterkt avvik i forhold til de dominerende "empirekvartalene". Nybygget bør ha en likhet til bygningsmiljøet langs østre del av Erling Skakkes gate, de såkalte "empirekvartalene" mellom torget og Thomas Angells hus og

## Trondheim kommune

Brødremenighetens hus (Erling Skakkes gate 2A). Bygningene her er i hovedsak oppført i 1,5 – 2,5 etasje med saltak. Det vises til Midtbyplanen med bevaringsområdet sør for Vår frue kirke § 18, og en uttalelse fra byantikvaren som åpner for to etasjer med saltak. Dersom nybygget ikke blir en berikelse for strøket bør en løse plassproblemene på en annen måte. Fmf mener som et kompromiss at det må tas utgangspunkt i Dessengårdens volum og form uten at bygningens bredde utvides med 1,5 m i forhold til den tidligere bygningen på tomta.

For å realisere 3. etasje, foreslår Fmf at bygningens 1. etasje legges på bakkeplan (ca. én meter lavere enn opprinnelig) og at 3. etasje får skråtak i øvre del. Takflaten bør være taktegl eller skifer mens fasadens materiale har de ingen sterke meninger om. Vindusutformingen kan ha klassiske motiver som vertikalt preg og symmetri, men gjerne større og mer flateorientert med moderne preg. For å unngå et avvisende preg, er det ønskelig med en utgang ut mot Erling Skakkes gate.

### *Rådmannens kommentar:*

Det har vært omfattende kontakt og diskusjoner med kulturminnemyndighetene både i Sør-Trøndelag Fylkeskommune og byantikvaren, og prosjektet er bearbeidet i tett dialog med kulturminnemyndighetene. Det vises til kommentar til uttalelsen fra fylkekommunen og til rådmannens vurdering.

- 20.1.2011, *Sameiet Vår Frue gate 2, og Øien & Indergaard AS, Erling Skakkes gate 2A (brev)*

Partene protesterer sterkt mot den modernistiske utformingen av den planlagte bygningen i Trondheims eldste byområde som skiller seg ut fra de stilfulle og gamle tradisjonelle bygningene i strøket.

### *Rådmannens kommentar:*

Det vises til rådmannens uttalelse til Fortidsminneforeningen og fylkekommunen.

- 20.1.2011, *Huidtfeldgården DA v/ Ivar Koteng (e-post), Kjøpmannsgata 14*

Planlagt glassgang inne i skolegården bygges helt inntil deres vestlige vegg i Kjøpmannsgata 14. Bokkvaliteter for boligene forringes vesentlig. De ber om at planforslaget tilpasses deres situasjon med begrensning i byggehøyde mot deres eiendom. De foreslår at maksimum byggehøyde settes til underkant vindu på vår sydvestlige fasade som vender inn mot Thora Storm skole. Disse grepene kan ikke ses å forringe planen vesentlig.

### *Rådmannens kommentar:*

Sør-Trøndelag fylkeskommune har orientert Huidtfeldgården DA v/ Ivar Koteng om planforslaget i møte den 19.10.2010. Inne i kvartalene i Midtbyen er det vanlig at bebyggelse bygges helt inntil tilliggende eiendomsgrenser, og at dette kompenseres for med tiltak som forhindrer brannsmitte bl.a. brannmurer.

Bebyggelsen i Kjøpmannsgata 14 har 2 vindu i nabogrensen. Planforslaget med planlagt glassgang innebærer at vestvendt vindu blir blendet, mens sørvendt vindu kan beholdes forutsatt at brannskillekrav ivaretas. Nabobygget har også et nordvendt vindu mot egen tomt, slik at nærmeste rom ser ut til å beholde gode lysforhold. Glassgangen er gitt romslig takhøyde for å gi et utepreg og for å gi en roligere form på skolegårdsrommet. Denne vil skjerme naboene for støy og etablere et nytt brannskille i kvartalet. Eksisterende maksimale byggehøyde for bebyggelsen langs eiendomsgrensen til Kjøpmannsgata 14 opprettholdes derfor.

- 14.12.2010 og 27.1.2011, *(e-poster) Trøndelag brann – og redningstjeneste IKS*

## Trondheim kommune

Trøndelag brann- og redningstjeneste IKS har to kommentarer:

- Det må tas hensyn til tilrettelegging for rednings- og slukkemannskap ved ombygginger og endringer av bestående bygninger.
- I dagens situasjon er det tilkomst for slukkemannskaper i skolegården, noe som muliggjør slukkeinnsats ved brann i vestlige deler av bygningene i Kjøpmannsgata 12 og 14. Det bør vurderes kompensierende tiltak dersom denne tilgangen forringes.

*Rådmannens kommentar:*

Pkt. 1. må følges opp i byggesaken. Pkt. 2. er fulgt opp i planforslaget ved at illustrasjonsplanen er justert med flytting av ett tre og et utemøbel slik at det blir fri atkomst for å rygge inn og plassere stige bilen etter anvisninger fra brannvesenet i møte. Eventuelle kompensierende bygningsmessige tiltak må avklares i byggesaken.

### Beskrivelse av planforslaget

#### Planlagt arealbruk

*Arealformål:*

Bebyggelse og anlegg: Undervisning

Samferdselsanlegg –

og teknisk infrastruktur: Annen veggrunn

*Hensynssooner:*

(c) Sone med angitte særlige hensyn - bevaring kulturmiljø

(d) Båndleggingssone - båndlegging etter lov om kulturminner

#### Planlagt ny bebyggelse

*Bebyggelsens utnyttingsgrad*

Område for bebyggelse og anlegg – undervisning omfatter et tomteareal på ca 3860 m<sup>2</sup>. Innenfor dette utgjør eksisterende bebyggelse ca. 8200 m<sup>2</sup> BRA og ny bebyggelse er planlagt til maksimalt 3200 m<sup>2</sup> BRA. Dette gir en utnyttelse på ca. 295 % BRA. (Parkering er ikke regnet med her.)

*Bebyggelsens plassering og utforming*

Hovedtyngden av ny bebyggelse foreslås etablert på hjørnet av Erling Skakkes gate og Vår Frue gate der Dessengården tidligere var bygd. Dette omfatter en bygningskropp som vil komplettere kvartalet.

Bygningen legges med hovednivå på første etasjes gulv på ca c +11,8, og gesimshøyde på maks c +24,7.

Maks mønehøyde vil bli c +29,6. Angitte høyder overstiger ikke brannveggen mot nabobebygget.

Foreslåtte gesimshøyder ligger under gesimshøyden på eksisterende skolebygning som har gesimshøyde på c +27,1 og en topp mønehøyde på c +31,6. Det vises til snittegninger i Byformutredningen. Visuelt får nybygget en markert gjennomgående gesims med et skrått tak. Tegl og murpuss foreslås som fasademateriale.

Takoverbygd, tidligere gårdsrom i nordenden får en maksimum gesims på ca. c +22,5 med overkant golv på ca. c +11,5. Dette tilsvarer innglassing av plan 1 og plan 2 i 1900-tallsbygget og gesims oppunder vinduene på plan 3 i samme bygg. Det åpnes for at deler av det innbygde gårdsrommet kan ha glasspartier som vil gi mer dagslys i rommet. Det var først tenkt kun glassgård innerst i gårdsrommet. På bakgrunn av forventede temperatursvingninger med en glassgård mellom ute – og innervegg på den gamle murbygningen, foreslås det heller tett tak med en del glasspartier mot den gamle murbygningen.

## Trondheim kommune

Den nye bygningen på hjørnet av Erling Skakkes gate og Vår Frue gate er forbundet med det innebygde gårdsrommet med en passasje vist med gesims på ca. c +18,4. Dette skjuler pulttaksgavlene i øst og roer ned skolegårdsrommet formalt. Eventuell innbygging av areal mot Kjøpmannsgata 12 øst for passasjen legges med gesims på ca. c +16,0.

Både det innbygde gårdsrommet og passasjen blir universelt tilgjengelig fra eksisterende skolebygning med heiser. De bygges sammen og blir et positivt vrangleareal for elever på skolen. Det er gitt føringer for at heisoppbygg og teknisk rom kan legges over gesims så lenge disse ikke er synlige fra gaterommet, se vedlagte illustrasjonsplan.

Arkitektoniske intensjoner er først og fremst knyttet til å skape et rolig bygg som volummessig framstår som en del av bystrukturen, men som i materialbruk, detaljer og fasadeuttrykk skaper en klar relasjon til vår tids byggeri. Ny bebyggelse vil i størrelse, form og uttrykk forholde seg til den omkringliggende bygningsstrukturen uten å stikke seg for mye fram. Samtidig er det viktig at bygget får en tyngde og verdighet som balanserer i forhold til den øvrige murbebyggelsen i kvartalet. Ny bebyggelse vil allikevel framstå som representativt for sin tid og annonsere sin funksjon som en viktig utdanningsinstitusjon.

Ca. 65 % av eksisterende bebyggelsen skal bevares som i dag med kun enkel oppgradering, mens de øvrige 35 % skal være gjenstand for lettere eller middels ombygging.

### *Hensynssoner*

Bygninger med antikvarisk verdi innenfor planområdet reguleres med hensynssone (c) Sone med angitt særlige hensyn – bevaring kulturmiljø med bestemmelser. Hele planområdet reguleres med hensynssone (d) Båndleggingssone – båndlegging etter lov om kulturminner med bestemmelser.

### *Uterom (se vedlegg 3, illustrasjonsplan)*

Thora Storm skole vil ha felles fasiliteter med Katedralskolen hva gjelder anlegg for idrett og aktivitet. Elevene har også god tilgang til attraktive uteoppholdsarealer i Midtbyen der man innenfor en 200 meters radius kan nå Marinen, Domkirkegården, Rådhusparken, Torget, gågatenettet, Rådhusallmenningen og Tordenskioldsparken.

Inne på skolegården vil dagens bilparkering fjernes til fordel for oppholdsrom og sosial arena for elever. Skolegården skal ha flere funksjoner: atkomst fra Vår Frue gate, uteoppholdsareal, sykkelparkeringsplasser, beplantning, gi tilgjengelig for utrykningskjøretøy, servicetrafikk og fungere som inngangsparti. I tillegg er det avsatt et areal til et innbygget gårdsrom og passasje på ca. 580 m<sup>2</sup> som blir et supplement til det utvendige oppholdsarealet. Resulterende oppholdsareal blir ca. 1 400 m<sup>2</sup>, av dette er ca. 800 m<sup>2</sup> uteareal. Skolen har i liten grad felles friminutt for elevene, derfor anses skolearealet stort nok til å håndtere elevtrafikken.

Skolegården utformes som et bearbeidet og møblert byrom. Golvet i byrommet foreslås utført i en kombinasjon av asfalt, betong og natursteinsstriper. En særskilt ledelinje fører fra fortauet, forbi en møteplass med sittemøbler og videre inn mot inngangen. Langs den nye passasjen er det opparbeidet en oppholdssone med et plassdekke av betong og naturstein, kantet med sittelementer av naturstein og en trerekke.

Konkret medfører planforslaget at skolegårdens uteareal reduseres fra 2130 m<sup>2</sup> til 800 m<sup>2</sup>, men arealet får

## **Trondheim kommune**

en helt annen kvalitet og vil fungere som et oppholdsareal i motsetning til i dag. I tillegg vil østre fortau langs Vår Frue gate, et areal på ca 800 m<sup>2</sup> med gode solforhold, bli tilrettelagt med benker og vegetasjon som kompenserende tiltak. Dette vil komme skolens brukere og byens befolkning til gode. I tillegg blir det også ca. 580 m<sup>2</sup> med nytt innendørs pauseareal med utekarakter og god visuell kontakt med skolegården. Det vises for øvrig til illustrasjonsplanen.

### *Parkering*

Det legges opp til 2 stk. bilparkeringsplasser, hvorav én er handicap – plass innenfor området regulert til "annen veggrunn" for skolen. Samtidig skal arealet "annen veggrunn" være felles med eiendommene gnr/bnr 400/117 (Kjøpmannsgata 18) og gnr/bnr 400/150 (Kjøpmannsgata 16), og bruken må ikke være til hinder for utrykningskjøretøy.

Innenfor i skolens areal legges det til rette for 175 stk. sykkelparkeringsplasser: 110 stk. inne i gårdsrommet, 35 stk. mellom glassgangen og nabobebyggelsen i øst og 30 stk. i kjeller under bebyggelsen i nordøst.

20 stk. scooterparkeringsplasser legges innenfor området regulert til "annen veggrunn".

Det vises til rådmannens vurdering.

Det åpnes også for at de 2 nordligste bilparkeringsplassene langs østsiden av Vår Frue gate gjøres om til sykkelparkeringsplasser. Disse skal utformes iht. Trondheim kommunes designprogram og vil være offentlig tilgjengelige. Det er gitt et rom på mellom 15-24 stk. sykkelparkeringsplasser (se vedlegg 3, illustrasjonsplan). Endelig antall og utforming avklares nærmere med Trondheim kommune.

### *Infrastruktur*

Skolens hovedatkomst blir fra Vår Frue gate og via skolegården. De som benytter regulert areal "annen veggrunn" i Vår Frue Strede må bruke atkomsten i Vår Frue Strete i nord eller gå videre rundt til Vår Frue gate.

Thora Storm videregående skole vil fortsatt ha fjernvarme som hovedenergikilde. Det er ikke planlagt omlegginger av ledninger i grunnen.

### *Renovasjonsløsning*

Siden mesteparten av avfallet vil være papir er avfallssug ikke en god løsning, og nedgravde avfallsbeholdere vil komme i konflikt med kulturlagene. Det er heller ikke ønskelig med store containere som krever store biler og som tar mye av en allerede trang skolegård.

Det foreslås derfor en minimalisert avfallsløsning med bunntømte containere som tømmes hyppig. Disse er foreslått plassert innenfor arealet "annen veggrunn" i veita. Inne i skolen legges opp til miljøstasjoner som sikrer sortering til 3-4 hovedfraksjoner. Med en slik løsning er det ikke behov for rygging. Det er viktig at containerne ikke hindrer sikt og framkommelighet ved inn – og utkjøring av veita.

### *Universell utforming*

For offentlige bygg er det et krav om 100 % universell utforming av ny bebyggelse og uteareal som vil følges opp. For eksisterende bygningsmasse vil det etterstrebes universell utforming så langt dette er mulig i forhold til andre hensyn som bl.a. kulturminneverdier.

### *Gjennomføring, miljøoppfølging*

## Trondheim kommune

Det er stilt krav til geoteknisk prosjektering og til gjennomføring av sikringstiltak. Se reguleringsbestemmelse § 7.1.

Det er stilt krav fra Riksantikvaren, i områdene der ikke kulturlagene er fjernet, om grunn fundamentering slik at kulturminner i grunnen kan bevares "in situ". Dette gir videre krav om et miljøovervåkningsprosjekt for å dokumentere at bevaringstilstand og forhold for kulturlagene er stabile og på et akseptabelt nivå. Se reguleringsbestemmelser § 6.

Det er stilt krav om å utarbeide støyrapport i forbindelse med igangsettingstillatelsen. Støytiltak er fokusert mot bebyggelsen, da støyrapport for planarbeidet viser at byggets plassering vil gi forbedrede støyforhold i skolegården slik at tiltak i uterom ikke er nødvendig.

Det er stilt krav om plan for bygge- og anleggsperioden som skal redegjøre for tiltak mot støy og utslipp samt sikkerhetstiltak.

Det er stilt rekkefølgekrav til opparbeiding av noe sykkelparkering, møblering og beplantning i Vår Frue gate. Se reguleringsbestemmelse § 8.1.

### **Virkninger av planforslaget**

#### *Byform og kulturmiljø*

Tidlig i planprosessen ble det utarbeidet en byformutredning som tok for seg to utbyggingsformer på Dessengårdtomta i forhold til bykontekst, kvartalskontekst, utviklingsplaner for skolen og rammer for byform. Den ene utbyggingsformen omfattet i vesentlig grad et "konservativt" grep hvor eksisterende gesims og saltak er førende. En slik form stilte krav til at det arkitektoniske uttrykket er presist og moderne, og at materialbruk og detaljering er robust og godt håndverksmessig utført. Den andre utbyggingsformen omfattet en mer "modernistisk" tilnærming. Formgivningen gjør det tydelig at dette er en ny bygning. Siden formen avviker fra omgivelsene ble det viktig å få til et godt visuelt helhetsuttrykk. Byformutredningen ble lagt til grunn for arkitektkonkurransen som ble gjennomført før planforslaget ble utformet. Planforslaget viser et nybygg godt innefor rammene som ble skissert i utredningen.

Nybygget på Dessengårdtomta får en gesimshøyde som er tilpasset og underordnet eksisterende bebyggelse i kvartalet. Virkninger av bygningen i bybildet er dokumentert gjennom illustrasjoner i Vedleggene 4 og 5.

Antikvariske bevaringshensyn ivaretas for øvrig ved at ny fløy ikke "limer seg på" eksisterende skolebygning som har høy bevaringsverdi, men at glassoverdekket gårdsrom brukes bevisst til å få skolebygningen til å stå fram med sin tyngde og verdighet.

#### *Kulturminner i grunnen*

Kulturminner i grunnen ivaretas ved gjennomførende bruk av grunn fundamentering. Vegetasjon i skolegården legges i opphøyde kar som hindrer rotbryting. Samarbeidet med Riksantikvaren vil opprettholdes gjennom hele planprosessen og i byggeperioden.

#### *Støy- og luftforurensing*

Ved ferdigstillelse vil ikke tiltaket i seg selv medføre mer støy eller luftforurensing. I forhold til bygge- og anleggsfasen er det stilt krav om en plan som utreder disse forholdene nærmere. Se reguleringsbestemmelse § 7.4.

## **Trondheim kommune**

### *Trafikksikkerhet*

Vurderingen i ROS-analysen med hensyn på trafikkulykker ble vurdert ut fra at man får flere elever inn i skolen, og at det er lagt opp til større bevegelser mellom skolebygningen og idrettshallen ved Katedralskolen i skoletiden. Antall elever øker fra 700 til 840 dvs. med 140 elever, og ansatte øker fra 95 til 124 årsverk dvs. med 29 årsverk. Dette er en beregnet økning på 169 personer dvs. en økning på ca. 22 %. Det er forventet en vekst fra ca 7600 ÅDT til ca 8000 ÅDT i Erling Skakkes gate. Samtidig legges det opp til mindre ferdsel med motoriserte kjøretøy til og fra skolen. Forbindelsen mellom skolen og idrettshallen ved Katedralskolen er vurdert som tilfredsstillende med hensyn på trafikksikkerhet. Totalt anses ikke potensialet for trafikkulykker å øke.

### *Brann og brannrelaterte ulykker*

Vurdering i ROS-analysen med hensyn på brannsikkerhet ble vurdert ut fra at bebyggelsen langs Kjøpmannsgata ville bli mindre tilgjengelig fra skolegården enn i dag. Utbygging og opprusting av skolen vil bli gjort forskriftsmessig og dermed øke brannsikkerheten i anlegget.

Det vil bli tilrettelagt for tilgjengelighet for utrykningskjøretøy inn i skolegården, og avstanden til bebyggelsen langs Kjøpmannsgata er tilstrekkelig for slukningsutstyr. All rømming fra skoleanlegget vil skje via egen eiendom. Rømming fra bygård i Kjøpmannsgata 14B vil skje gjennom eksisterende portrom og være tilsvarende som for annen bybebyggelse. Tiltaket vurderes derfor ikke å forringe brannsikkerheten.

### *Ras*

Den foreslåtte utbyggingen ligger innenfor en sone definert i kommuneplanens arealdel som krever aktsomhet i forhold til kvikkleire. Det har vært dialog mellom tiltakshaver, kommunen, NVE og Multiconsult som geoteknisk rådgiver om dette. Tiltaket i seg selv er ikke ansett å være en utløsende faktor for kvikkleireras. Kvikkleireforekomstene som kan finnes i grunnen vil bli sjekket gjennom undersøkelser i et omfang avklart med NVE. Det er håp om at disse vil avgrense kvikkleiresonen slik at særskilte sikringstiltak i og ved byggeområdet ikke blir nødvendig.

ROS-analysen er utført av Multiconsult, rapport datert 8. februar 2011, notat 414126 RIG 2. De utførte stabilitetsberegningene viser at det er mulig å sikre skoletomta mot ras ved å utføre utfylling i elva på den strekningen hvor sikkerheten mot lokale ras som kan gripe inn i kvikkleire er for liten. Aktuell strekning vil være foran de fem første bryggene nord for Gamle bybru. Hvor vidt motfylling i elva er nødvendig for at skoletomta skal være sikret mot ras, vil bli vurdert senere. Det er tatt inn bestemmelser som sikrer at dette blir endelig avklart og at eventuelle tiltak blir gjennomført før det gis brukstillatelse for bebyggelsen.

## **Rådmannens vurdering og anbefaling**

### *Planlagt bebyggelse – byform*

Rådmannen mener ny bebyggelse vil komplettere kvartalet på en god måte. Det er positivt at bebyggelsens volum ikke utfordrer kvartalets høyder og ikke konkurrerer med eksisterende bebyggelses monumentale karakter. Ny bebyggelse har samtidig fått en tyngde og verdighet som balanserer godt i forhold til den øvrige bebyggelsen i kvartalet.

Ved at nybygget bindes sammen med eksisterende skolebygg med et innebygget gårdsrom og en passasje inne i kvartalet, frigjøres nybygget fra etasjeplanene i eksisterende bygning, og nybygget kan plasseres lavere i terrenget enn dersom det skulle bygges sammen med en glassgang langs Vår Frue gate slik

## Trondheim kommune

byformanalysen viser. Det arkitektoniske uttrykket virker gjennomarbeidet og godt begrunnet.

Planforslaget var opprinnelig utformet med flatt tak på nybygget på Dessengårdtomta. Etter høringen er dette bearbeidet, og det stilles krav om skrått tak. Bygningen ligger i et verneområde i en del av Midtbyen som utelukkende har skrå takflater, og skråtakene er en viktig del av karakteren i området. Bygningen utgjør et hjørne i et kvartal og bør derfor ha en gjennomgående gesims som forholder seg likt til de to gatene. Taket bør derfor også utformes slik at det får en valm mot Vår Frues gate. Fylkeskommunen som tiltakshaver ønsker primært å ha anledning til å utforme bygningen med en gavl mot Vår Frue gate, men aksepterer rådmannens konklusjon slik det er formulert i bestemmelsene. Det endelige planforslaget er utformet i nært samarbeid med fylkeskommunens kulturminnemyndighet og med byantikvaren.

Når det gjelder fasadeuttrykket, framstår bebyggelsen som godt tilpasset med en tydelig vertikalitet i vindusplassering og rytme. Rådmannen mener bruk av tre ikke er rette fasademateriale i et kvartal som ellers består av tung murbebyggelse. For at nybygget skal tilpasses og underordnes resten av skoleanlegget er det tatt inn i bestemmelsene at fasadene skal utføres i tegl eller pusset mur, samsvar med klare råd fra kulturminnemyndighetene. Fylkeskommunen som tiltakshaver ønsket primært at det skal åpnes for bruk av tre som hovedmateriale i fasadene, men aksepterer rådmannens konklusjon.

### *Uterom*

Skolens uterom vil bli begrenset med utbyggingen, samtidig som elevtallet øker. Det finnes ikke noe formelt uteromsarealkrav for videregående skoler.

Det innbygde gårdsrommet og passasjen vil ta en stor del av arealet i bakgården, men skaper samtidig fine oppholdsrom som gir sammenhengende oppholdsareal med resten av gårdsrommet og bebyggelsen. I dag gir høydeforskjellen mellom bebyggelsen og gårdsrommet ikke mulighet for en trinnfri sammenheng. Det innbygde gårdsrommet og passasjen gir også klimatiserte fellesarealer som også vil kunne bli attraktive pausearealer og oppholdssoner. Sammenlignet med dagens situasjon med bilparkering, vil den nye gårdsromssituasjonen innebære en klar forbedring.

Elevene vil som i dag også ta i bruk byrommene i nærområdet som supplement til skolens egne utearealer, i tillegg til idrettsanlegg som planlegges som en fellesfunksjon på Katedralskolen. Som et avbøtende tiltak for det begrensede utearealet i skolegården, foreslås det at vestsiden av Vår Frue gate, opprustes med benker og beplantning. Vestfasaden på nybygget på Dessengårdtomta har attraktive solforhold og bør tilrettelegges tilsvarende for å skape et møtested ved inngangen til skolegården. Opprusting av Vår Frue gate er skissert i illustrasjonsplanen og gjennomføring av tiltak er sikret gjennom rekkefølgebestemmelser.

Det har vært vurdert å benytte takareal over innbygd gårdsrom og passasje for opphold. Denne løsningen er det valgt å gå bort fra på grunn av ulemper for naboene og sikkerhetsproblematikk.

Rådmannen mener tilgangen på utearealer vil bli akseptabel med de kompenserende tiltakene som inngår i planen.

### *Bilparkering*

Rådmannen anser det som positivt at antall bilparkeringsplasser reduseres vesentlig, noe som er i tråd med kommunens parkeringsnorm for skolebygg. Videre er det viktig at bilparkeringskapasiteten ses i sammenheng med behovet for å tilrettelegge for et større antall sykkelparkeringsplasser.



## Trondheim kommune

### *Sykkelparkering*

Gjeldende parkeringsnorm som er basert på Oslo kommunes parkeringsnorm, tilsier ca 600 sykkelparkeringsplasser. Dette er sannsynligvis vesentlig mer enn det reelle behovet tilsier. Forslagstiller mener på bakgrunn av registrert behov, at det er behov for 100-160 plasser. Parkeringsnormen forutsetter at behovet skal dekkes på egen grunn. I bysentrum er det imidlertid relevant å vurdere å legge tilrette for noe parkering i offentlige gaterom med sikte på besøkende. Det er imidlertid ikke akseptabelt at fortauene fylles opp med sykkelparkering til skolens ansatte og elever.

Rådmannen anbefalte til første gangs behandling at det ble sikret 200 plasser basert på en sammenligning med andre videregående skoler og sett i forhold til et mål om å bedre tilretteleggingen for sykkeltransport. Det ble anbefalt at minimum 160 plasser ble dekket på egen grunn, mens de resterende 40 kunne vurderes lagt på offentlig gategrunn. Etter en nærmere vurdering, anbefales det 15 -24 plasser, tilsvarende areal for to bilparkeringsplasser, plasseres i nordenden av Vår Frue gate. Av hensyn til det begrensede utearealet, finner rådmannen det akseptabelt at kravet til sykkelparkering på egen grunn settes til minimum 170 plasser.

### Konklusjon

Rådmannen finner at planforslaget er tilstrekkelig grunnlagt og dokumentert, er utført i samsvar med gjeldende lov- og forskriftsverk og sentrale planer og retningslinjer, med kommunens overordnede planer og mål for byutviklingen. Planforslaget er utført og utredet i samsvar med kommunens reguleringsveileder og avtaler gjort i oppstartsmøte 2.7.2009.

Rådmannen anbefaler at planforslaget vedtas.

Rådmannen i Trondheim, 25.02.2011

Einar Aassved Hansen  
kommunaldirektør

### Vedlegg:

- |            |  |
|------------|--|
| Vedlegg 1: | Reguleringskart, datert 31.5.2010 sist endret 24.2.2011              |
| Vedlegg 2: | Reguleringsbestemmelser sist endret 24.2.2011                        |
| Vedlegg 3: | Illustrasjonsplan datert 13.1.2011                                   |
| Vedlegg 4: | Illustrasjoner, nærvirkning (2 stk)                                  |
| Vedlegg 5: | Illustrasjoner, fjernvirkning (3 stk)                                |
| Vedlegg 6: | Byformutredning for Gerhard Schønings vgs, datert 15.3.2010 (Utrykt) |
| Vedlegg 7: | ROS analyse datert 31.5.2010 (Utrykt)                                |
| Vedlegg 8: | Oversiktskart, M: 1:2000   |

**.. Sett inn saksutredningen over denne linja**