

Saksframlegg

**STADSINGENIØR DAHLS GATE 1, ROSENBORG SKOLE
FORSLAG TIL BEBYGGELSESPLAN MED BESTEMMELSER
TIL OFFENTLIG ETTERSYN**

Arkivsaksnr.: 07/23944

Saksbehandler: Marthe Mollan

Forslag til vedtak:

Bygningsrådet/det faste utvalg for plansaker vedtar å legge forslag til bebyggelsesplan med planbestemmelser for Stadsingeniør Dahls gate 1, Rosenborg skole ut til offentlig ettersyn, samtidig som det sendes på høring.

Planen er vist på kart i målestokk 1:1000, merket Selberg Arkitektkontor AS, datert 15.05.2008, sist endret 15.05.2008 og i bestemmelser sist endret 15.05.2008.

Vedtaket fattes i henhold til plan- og bygningsloven § 27-1.

Saksframstilling

Privat forslag til bebyggelsesplan for "Stadsingeniør Dahls gate 1, Rosenborg skole" er mottatt 25.04.08. Revidert plan og bestemmelser for behandling av planforslaget forelå 15.05.08. Planen omfatter et område på Rosenborg.

Bebyggelsesplanen for "Stadsingeniør Dahls gate 1, Rosenborg skole" fremmes av Selberg Arkitektkontor AS på vegne av Trondheim kommune v/ Trondheim Eiendom.

Planforslaget er vist på kart i målestokk 1:1000, merket Selberg Arkitektkontor AS, datert 15.05.08 og bestemmelser datert 15.05.08, saksvedlegg 1 og 2.

Sammendrag

Hensikten med bebyggelsesplanen er å legge til rette for bygging av ny ungdomsskole og idrettshall med et sammenhengende parkdrag mellom de to bygningene på Rosenborg, jfr. gjeldende reguleringsplan vedtatt 07.05.03. Gjeldende reguleringsplan tok utgangspunkt i at eksisterende bebyggelse kun skulle rehabiliteres og påbygges. Det er i reguleringsplanbestemmelsene kun krav om bebyggelsesplan for område for skole.

I vedtak av 02.05.07 og 15.08.07 i Formannskapet er det avklart at eksisterende bygningsmasse skal rives, og at det skal bygges ny skole og ny idrettshall. Idrettshallen skal planlegges ut fra dagens regelverk for spillemiddeltilskudd.

Trondheim eiendom har etter totalentreprisekonkurranse valgt et prosjekt som i hovedsak er i tråd med gjeldende reguleringsplan. Det er imidlertid et avvik fra gjeldende reguleringsplan at maksimal byggehøyde på idrettshallen er 1,5 meter høyere enn eksisterende hall. Planområdet for bebyggelsesplanen er derfor utvidet slik at det innebefatter område for idrettshall og offentlig friområde mellom bebyggelsen.

Rådmannen finner å kunne tilrå forslag til økt byggehøyde til hallen, men anbefaler at det jobbes videre med det arkitektoniske uttrykket på hallen. Rådmannen anbefaler at bebyggelsesplanforslaget for "Stadsingeniør Dahls gate 1, Rosenborg skole" legges ut til offentlig ettersyn, og samtidig sendes på høring.

Forslagsstillers beskrivelse av planforslaget

Den etterfølgende beskrivelse bygger i hovedsak på forslagstillers planbeskrivelse, men rådmannen har gjort tilføyelser og endringer for å søke å belyse forslaget bedre.

Bakgrunn

Planforslaget ble innsendt av Selberg Arkitektkontor AS som forslagstiller, på vegne av utbygger Trondheim kommune. Følgende materiale er sendt inn:

- Plankart datert 15.05.08.
- Planbestemmelser datert 15.05.08.
- Planbeskrivelse datert 25.04.08.
- Situasjonsplan, datert 30.04.08.
- Fasadetegninger, ikke datert.
- Snitt, datert 04.04.08.
- Sol- og skyggekart, datert 25.04.08.

Trondheim kommune

- Vurdering av sol- og skyggeforhold for eksisterende og planlagt bebyggelse, datert 13.05.08.

Planstatus

Kommuneplanens arealdel 2007-2018

I kommuneplanens arealdel 2007-2018 vedtatt 27.09.07 er skole og idrettshall i planområdet avsatt til tettbebyggelse/institusjonsområde. Arealet mellom bygningene er avsatt til grønnstruktur.

Gjeldende reguleringsplan

Gjeldende reguleringsplan for området er reguleringsplan r0435 "Rosenborg", vedtatt 07.05.03.

Det er i bestemmelsene § 3.6-2 krav om at det skal utarbeides bebyggelsesplan før tillatelse til tiltak etter plan- og bygningslovens § 93 kan behandlet. Ettersom forslagsstiller har foreslått at en høyde på ny idrettshall ikke er i tråd med høydebestemmelse i § 3.7-3 i gjeldende reguleringsplan, er også området O2 i reguleringsplanen, samt friområdet som ligger mellom byggeområdene tatt inn i forslag til bebyggelsesplan.

Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold

Beliggenhet

Aktuelt planområdet ligger på Rosenborg, og avgrenses av Møllenberg og Stadsingeniør Dahls gate i nordvest, Rosenborgbanene i sørøst og Bakklandet Menighets omsorgssenter i sør. Arealene som inngår i planområdet eies av Trondheim kommune. Planområdet er 26 732 m².

Eksisterende skole og idrettshall

Området benyttes i dag til ungdomsskole og idrettshall med tilhørende uteområder. Uteområdene er i dag asfaltert, og benyttes på ettermiddagene og i helgene til parkering. Camilla Collets plass i forlengelse av skolegården brukes til parkering for sykehjemmet.

Grunnforhold

Kommunale infrastrukturanlegg ligger i grunnen rundt kvartalet.

Det er ikke registrert kulturminner i grunnen.

Trafikk

Området er eksponert for relativt mye trafikk i Festningsgata og Stadsingeniør Dahls gate, som har status som fylkesveg. Festningsgata og Stadsingeniør Dahls gate er også hovedsykkelrute og er opparbeidet med tosidig sykkelfelt i kjørebanelen. Festningsgata har i dag en årsdøgnstrafikk (ÅDT) på ca. 12000, mens Stadsingeniør Dahls gate har en ÅDT på ca. 8000. Det er vedtatt tiltak for å redusere trafikken i Nonnegata. Dette kan medføre trafikkøkning i Stadsingeniør Dahls gate.

Det er flere viktige kryssingspunkter for gang- og sykkeltrafikk i Festningsgata og Stadsingeniør Dahls gate, bl a til Rosenborg ungdomskole og til Bispehaugen barneskole, og to av disse er signalregulert. Kollektivtilbudet består av ei bussrute med tre holdeplasser med avstand mindre enn 200 meter til planområdet. Biladkomst skjer i dag hovedsakelig fra Welhavens gate, men med økonomiadkomst til skolen fra Stadsingeniør Dahls gate. Fotgjenger- og sykkeladkomst skjer fra alle retninger.

Planprosess

Igangsatt planarbeid ble kunngjort ved annonse i Adresseavisen 15.03.08. Det kom i alt inn 8 forhåndsuttalelser til det igangsatte planarbeidet.

Oppsummering av forhåndsuttalelser med forslagsstillers kommentarer:

1) Fylkesmannen i Sør-Trøndelag, datert 23.10.07:

Ingen merknader.

2) Sør-Trøndelag Fylkeskommune (STFK), datert 15.10.07:

Sør-Trøndelag fylkeskommune orienterer om at både skolebygget og idrettshallen er typiske representanter for etterkrigstidens modernisme og har som sådan kulturhistorisk interesse. Ut fra dette må begge byggene fotodokumenteres både innvendig og utvendig før riving. De minner også om aktsomhetsplikten etter § 8 i kulturminneloven.

Forslagsstillers kommentar: Fotodokumentasjon er ivarettatt i forbindelse med innvilget rivningstillatelse av bygget (fotodokumentasjon satt som betingelse).

3) IL Trond, mail datert 02.04.08:

Idrettslaget Trond mener at forslaget om at området sør for kunstgressbanen skal omgjøres til en parkeringsplass er svært uheldig på grunn av følgende punkter:

- Blanding av bil/lekeområde er uheldig.
- Et betydelig lekeområde for de yngste barna forsvinner.
- Området avsatt til parkeringsplass benyttes i dag hyppig til oppvarmingsområde for lag som skal spille kamper på kunstgressbanen. Det er få steder å trille ball, dersom banen er i bruk.
- Området avsatt til parkeringsplass fungerer innimellom som opplagringsplass for et stort antall fotballmål på kunstgressbanen og området benyttes til avlastning. Blir det parkeringsplass her, må det bli gjerde tett inntil banen og vi får betydelig mindre fleksibilitet i bruken av banen.
- Området avsatt til parkeringsplass er ikke nødvendig sett fra IL Tronds perspektiv. I den tiden banen har vært i bruk, har det ikke vært betydelige parkeringsproblemer. Det foreslås bygging av en parkeringskjeller på den nye idrettshallen på Rosenborg som bidrag til løsning på problemet.
- Området har en viktig funksjon som "grønn lunge" og brukt som lekeområde for barn i alle aldersgrupper. På bakgrunn av de nevnte punkter oppfordrer IL Trond til at T6 tas ut av planen.

4) Lars Myran (nabo), mail datert 01.04.08

Myran uttrykker skepsis mht. enda en inn/utkjøring til Jonas Lies gate da det allerede i dag oppstår farlige trafikkssituasjon mellom biler og spesielt barn på vei til/fra Rosenborg skole. Myran er også misnøyd med at friarealet blir brukt til parkering da området i dag benyttes av tilskuere/ pårørende og barn i området. Myran foreslår å utvide eksisterende parkeringsplass i Festningsgata 2-4 som kommunen disponerer i dag. Plassen er lett å opparbeide, trafikkssituasjonen er grei og gangavstanden til ungdomsskolen er heller kortere enn hva som er vist i planforslaget.

5) Naboer i Jonas Lies gate 1-5, brev datert 28.03.08

Naboer ønsker ikke at parkeringsplass T6 og ny adkomst til denne fra Jonas Lies gate skal etableres pga. den økte trafikken parkeringsplassen vil generere samt at adkomsten vil medføre potensielle ulykker i ei gate som benyttes mye av skolebarn/ungdom. De stiller også spørsmål om det er dokumentert behov for denne parkeringsplassen samt om dette er i tråd med Trondheim kommunes grønne profil og den planlagte reduksjonen av personbiltrafikken. De orienterer også om at området som er tenkt til parkeringsplass benyttes til trenings- og oppvarmingsområde før og under kampene samt til oppstillingsplass når de ikke er i bruk.

Forslagsstillers kommentar til merknader fra IL Trond, Lars Myran og naboer i Jonas Lies gt. 1-5: Plassering av offentlig parkeringsplass T6 og avkjøring fra Welhavens gate i forslag til bebyggelsesplan er i tråd med gjeldende reguleringsplan, vedtatt 07.05.03. Plassene skal dekke behov for parkering for besøkende ved idrettsanleggene, skole og sykehjem. Det totale friarealet i området økes med etablering av parkdraget i område FRI 2 og 3 på plankartet. Dette arealet i dag er asfaltert. Det vil være mulig å benytte parkdraget og skoleplassen til oppvarming før og under kamper.

Trondheim kommune

6) Trondheim Energi, mail datert 26.03.08

Orienterer om at ny nettstasjon må tegnes inn på plankartet.

Forslagsstillers kommentar: Ny trafo er tegnet inn på plankartet og innspillet er dermed ivaretatt.

7) Politiet, brev datert 07.04.08

Mener at varelevering og søppelhåndtering bør foregå fra egne arealer og at det ikke vil bli gitt dispensasjon fra kjøring på gang- og sykkelveg eller fortau for varelevering, søppeltømming eller lignende. Politiet vil ikke godta at det jevnlig løftes containere eller lignende over fortau. Det er også viktig at utbygger regulerer inn parkeringsplassene, da det må påregnes stort parkeringspress.

Forslagsstillers kommentar: Avfallsløsning må utredes videre, og søppelsug må vurderes jfr. retningslinjene til kommuneplanens arealdel pkt. 2.4.25. Parkeringsareal langs Stadsingeniør Dahls gate er regulert inn på plankartet.

8) FFO Trondheim, brev datert 11.04.08

FFO Trondheim forutsetter at i den videre prosessen blir det gjeldende lover for forskrifter til universell utforming som gjelder.

Forslagsstillers kommentar: Gjeldende lover og forskrifter for universell utforming vil bli ivaretatt i reguleringsbestemmelsene.

Beskrivelse av planforslaget

Planlagt arealbruk

Området reguleres til følgende reguleringsformål med underformål:

- Offentlige trafikkområder: Gang- sykkelveg, annet vegformål.
- Offentlig friområde: Park, anlegg for lek.
- Fareområder: Høyspenningsanlegg.
- Spesialområder: Friluftsområde i vassdrag, friluftsområde på land, bevaring av landskap og vegetasjon, bevaring av bygg og anlegg, kulturminner.

Utforming av skole

Konseptet for utformingen er en kompakt skolebygning med korte interne avstander og god tilgjengelighet for alle og med åpne og fleksible planløsninger. Bygningsmassen er gruppert rundt skolens aula. Ny skole skal inneholde arealer for 8., 9. og 10. skoletrinn, samt arealer for ansatte. Skolen skal også inneholde avdeling for fremmedspråklige, samt aula. Høyde på ny skole forholder seg til høydene i eksisterende reguleringsplan.

Anlegget skal ha en modernistisk form med materialer som harmonerer med øvrig ny og eldre bebyggelse i strøket. Deler av skolen er også "frigjort" fra byggelinjen mot Statsingeniør Dahl gate, slik at bygningen kan formidle overgangen fra bygate til park. Skolen opprettholder noe av eksisterende situasjon som visuelt manifesterer skolen som en viktig kulturinstitusjon i byen som bør ha "rom" rundt seg for å være synlig og markant. Både skolen og idrettshallen har rektangulære hovedformer. Skolens vesentlige innslag av "offentlighet" i form av aulaen og de øvrige tilbud til byen og nærmiljøet, har i stor grad preget både arkitektur og planløsning. Det har vært vektlagt å synliggjøre denne funksjonen, samtidig som aulaen er benyttet som hjerte i skolens interne organisering. Deler av bygningen er tilbaketrukket for å gi administrasjonen en mer "privat" arbeidssituasjon, samtidig som dette gir plass for utendørs funksjoner og ventareal på skolens forside.

Trondheim kommune

Utforming av idrettshall

Reguleringsplan krever at ny bebyggelse skal tilpasses eksisterende bygning og kan oppføres med maksimal høyde tilsvarende gesimshøyde på eksisterende bygning. Dette punktet vil bebyggelsesplanen fravike da eksisterende bygg som kjent skal rives og nytt bygg må tilpasses dagens krav for idrettshaller. For å få spillemiddeltilskudd må idrettshallen bygges med "fri høyde" innendørs, som tilsvarer 7,5 meter. Idrettshallens høyde er også et resultat av nye krav i forhold til ventilasjon, inneklimate og større krav til varmeisolering. Kravene medfører en økning i høyden på til sammen ca. 1,5 meter. Idrettshallen vil videre skyves 6 meter mot øst for å ivareta lysforhold for et planlagt nytt bygg tilknyttet Bakklandet Menighets omsorgssenter. Idrettshallen vil fremdeles holde seg innenfor reguleringsplanens formålsgrense, unntatt et mindre avvik på idrettshallens østside, hvor formålsgrensen følger rampe mot T7. Området regulert til idrettshall er totalt på 1626m², og idrettshallen har et totalt bruksareal på 3900 m². Grad av utnytting skal ikke overskride totalt bruksareal på 4000 m².

Friområde

Området merket FRI 2 på plankartet skal tilrettelegges og brukes som skolegård. På samme måte som at skolegården gjøres tilgjengelig for allmennheten, vil de øvrige friområdene, FRI 1, FRI 3 og FRI 5 fungere som et tilskudd til skolens utearealer. Reguleringsbestemmelsene stiller krav til at parkdraget skal tilrettelegges for opphold og aktivitet for mange brukergrupper. Det stilles krav til høy opparbeidelsesgrad og kvalitet. Illustrasjonsplanen skal være retningsgivende for utformingen.

Parkeringsløsning

I reguleringsplanen er det lagt til grunn at parkeringsplassene T6 og T7 på plankartet forutsettes å dekke størsteparten av parkeringsbehovet for Rosenborg skole og idrettsanleggene, samt at det i bestemmelsene er intensjoner om at parkeringskjeller i felt A2 (barnehage/bolig) burde tilrettelegges for sambruk mellom barnehage, skole og idrettsanleggene, evt. som et offentlig eller allment tilgjengelig parkeringsanlegg. Felt A2 er i ettertid solgt til private, og det er avgjort at skolen skal rives i stedet for rehabiliteres som var utgangspunktet for gjeldende reguleringsplan. Det er derfor åpnet opp for parkering for ansatte i parkeringskjeller, men det forutsettes at en også her skal legge kommunens restriktive parkeringspolitikk til grunn. Det er i dag 60-70 ansatte fordelt på ca 40 årsverk på ungdomsskolen. I parkeringskjeller i skolebygningen er det tilrettelagt for 20 parkeringsplasser.

Konsekvenser av planforslaget

Planlagt gjennomføring

Forventet byggestart er oktober 2008. Igangsettingstillatelse til riving ble gitt 03.04.08.

Samfunnsmessige konsekvenser

- Konsekvenser for barn og unge: Rosenborg skole har i dag omkring 550 elever og kapasiteten er begrenset. Ny skole vil øke kapasiteten og bedre det fysiske miljøet for elever og ansatte ved skolen. Etablering av et sammenhengende parkdrag vil, sammen med idrettsanleggene, kunne gi varierte muligheter for opphold og aktiviteter for barn og unge.
- Trafikk: Trondheim kommune har som målsetning å redusere personbiltrafikken, og et av virkemidlene er forholdet til parkeringsdekningen.
- Byform, estetikk: Skolens utforming gir en større grad av bymessig bebyggelse langs Stadsingeniør Dahl gate.
- Sol-/skyggeforhold: Ny idrettshall vil kaste ca. 2 meter lengre skygge på skoleområde/friområde 21. juni

Trondheim kommune

kl. 09. Den 21. mars kl. 17 vil ny hall kaste 13 meter lengre skygge nordvestover mot det ytterste hjørnet på idrettsplassen sammenlignet med eksisterende idrettshall. Plassering av ny idrettshall vil gi bedret solforhold for den mest sentrale delen av det planlagte skoleområde/friområde.

- Anleggsfasen: Anleggsfasen vil medføre en økning av både støy, trafikk og forurensning i området. En plan for hvordan dette skal håndteres, presenteres sammen med søknad om rammetillatelse. Dette vil også omhandle deponering av forurensning i grunnen. Kravet om ivaretagelse av nevnte forhold er sikret i bestemmelsene.

Økonomiske konsekvenser

Finansiering av skole vil skje gjennom låneopptak. Idrettshallen vil finansieres med tilskudd fra spillemidlene.

Rådmannens vurdering og konklusjon

Rådmannen viser til at bebyggelsesplanen for Rosenborg ungdomsskole i hovedsak er i tråd med gjeldende reguleringsplan for området, med unntak av et mindre avvik på maksimal byggehøyde for idrettshall på grunn av nye krav til fri høyde innendørs.

Skolen er utformet som en kompakt skolebygning med åpne og fleksible løsninger. Skolen har en bymessig utforming og struktur ut mot Stadsingeniør Dahls gate. I vest ligger skolebygningen bevisst ikke i byggelinjen mot Stadsingeniør Dahls gate for å formidle overgangen fra bygate til parkdrag. Rådmannen er positiv til plassering og utforming av skolebygningen.

Uterommet til Rosenborg skole skal være uterom til skolen, samt offentlig park for allmennheten. Friområdene skal utformes som et sammenhengende parkdrag og aktivitetsområde. I reguleringsbestemmelsene for overordnet plan er det fastslått at illustrasjonsplan datert 13.02.03 skal være retningsgivende for utformingen. Forslagstiller foreslår at situasjonsplan datert 30.04.08 (orienteringsvedlegg 1) skal være retningsgivende for opparbeidelsen av uterommet jfr. forslag til bestemmelse § 5.1-1. Situasjonsplanen er i hovedsak i tråd med intensjonene i overordnet plan, men er noe endret i sin utforming på grunn av endrede forutsetninger for bygningsmassen. Rådmannen finner at opparbeidelse og sikring av kvalitet er ivarettatt gjennom bestemmelse § 3.1-2 om at utearealene skal være opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan før ferdigattest gis.

Idrettshallen har hovedinngang mot skolegården, men er inntrukket under tak på samme måte som eksisterende hall er utformet. Hallens fasade fremstår som lukket. Plasseringen av ny hall er 6 meter lengre mot øst enn eksisterende halls plassering. Plasseringen er endret for å bedre kunne ivareta lysforholdene for et planlagt nytt sykehjemsbygg vest for idrettshallen. For å få tilskudd fra spillemidlene må idrettshallen bygges med fri høyde innendørs på 7,5 meter. De nye kravene, samt nye krav til ventilasjon, inneklima og varmeisolering medfører en økning i høyden på til sammen ca. 1,5 meter.

Økt byggehøyde på idrettshallen med 1,5 meter har konsekvenser for sol- og skyggeforholdene i parkdraget/skolegården. Soldiagrammene (orienteringsvedlegg 5) viser at planlagt idrettshall kaster noe lengre skygge enn eksisterende idrettshall, men forskjellene er ikke så store at Rådmannen ikke kan akseptere et mindre avvik i maksimal byggehøyde på idrettshallen. Endret plassering av hallen mot øst medfører dessuten at det sentrale uterommet i skolegården får bedret solforhold.

Skolens eneste uteoppholdsrom under tak ligger inntrukket under tak ved hovedinngangen til idrettshallen.

Trondheim kommune

Dette er et område som er særskilt skyggelagt, og rådmannen ønsker at det vurderes andre uteoppholdsrom under tak i tillegg eller at det arbeides videre med det arkitektoniske uttrykket på idrettshallen før sluttbehandling av bebyggelsesplanen.

Parkeringsplasser for ansatte ved skolen er begrenset til parkeringskjeller i skolebygningen, med 20 plasser.

Plassering av parkeringsplassen som er merket T6 og T7 i forslag til bebyggelsesplan er i tråd med plasseringen i overordnet plan. Parkeringsplassene skal være åpen for offentlig bruk, og er blant annet ment å dekke behovet for besøkende til idrettsplassen, idrettshallen, skolen og sykehjemmet.

Politiets innspill i forhold til varelevering og søppelhåndtering må vurderes nærmere, og det må også foreligge vurdering av søppelsug før sluttbehandling av bebyggelsesplanen.

Planarbeidet er varslet og samråd gjennomført i tråd med plan- og bygningsloven. Innspill fra offentlige instanser er drøftet og ivaretatt. Planforslaget med bestemmelser er godt gjennomarbeidet, og rådmannen anbefaler at bebyggelsesplanforslaget for ny Rosenborg ungdomsskole og ny idrettshall legges ut til offentlig ettersyn.

Rådmannen i Trondheim, 20.05.2008

Håkon Grimstad
kommunaldirektør

Ann-Margrit Harkjerr
byplansjef

Vedlegg:

Saksvedlegg 1: Bebyggelsesplan, målestokk 1:1000, datert 15.05.08
Saksvedlegg 2: Reguleringsbestemmelser, datert 15.05.08

Orienteringsvedlegg 1: Situasjonsplan, sist revidert 30.04.08
Orienteringsvedlegg 2: Fasadetegning av idrettshall
Orienteringsvedlegg 3: Snitt av skole og idrettshall, datert 04.04.08
Orienteringsvedlegg 4: Notat vedr. sol- og skyggeforhold, datert 13.05.08
Orienteringsvedlegg 5: Sol- og skyggekart for 21. mars og 21. juni, eksisterende og ny hall

Utrykt orienteringsvedlegg: Planbeskrivelse datert 25.04.08
Utrykt orienteringsvedlegg: Reguleringsplan r0435 "Rosenborg", vedtatt 07.05.03
Utrykt orienteringsvedlegg: Illustrasjonsplan datert 13.02.03
Utrykt orienteringsvedlegg: Resterende sol- og skyggekart for eksisterende og planlagt bebyggelse
Utrykt orienteringsvedlegg: Kopier av sakens øvrige dokumenter