

Saksframlegg

**DETALJREGULERING AV VÅR FRUE GATE 1 OG 3, THORA STORM VIDEREGÅENDE
SKOLE**

OFFENTLIG ETTERSYN

Arkivsaksnr.: 09/26626-19 (71654/10)

Saksbehandler: Jon Sivert Granhaug

::: Sett inn innstillingen under denne linja

Forslag til vedtak:

Bygningsrådet vedtar å legge forslag til reguleringsplan med planbestemmelser for Vår Frue gate 1 og 3 – Thora Storm videregående skole ut til offentlig ettersyn, samtidig som det sendes på høring. Det forutsettes at de forholdene som er omtalt i rådmannens vurdering vurderes nærmere før sluttbehandling.

Planen er vist på kart i målestokk 1:1000, merket Sør – Trøndelag fylkeskommune, utarbeidet av Asplan Viak AS, datert 31.5.2010, sist endret 19.11.2010 og i bestemmelser sist endret 19.11.2010.

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

::: 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 Skolebruksplan 3 om en omstrukturering av de videregående skolene i fylket.

Thora Storm videregående skole vil omfatte bygningene til nåværende Gerhard Schønings skole, et nytt glassoverbygg over deler av dagens skolegård i nord, samt en ny glassgang (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.

Det er utarbeidet en byformutredning hvor det er sett nærmere på utstrekning av ny bebyggelse, arealbehov, atkomst fra Vår Frues gate, forbindelsen til den gamle skolebygningen, etasjehøyder, takform, hjørneaksentuering, materialbruk og detaljer.

Parallelt med planprosessen ble det avholdt en arkitektkonkurranse for Thora Storm vgs og Katedralskolens flerbrukshall. Vinnerprosjektet for Thora Storm vgs utarbeidet av arkitektgruppen Lille Frøen AS er lagt til grunn i planforslaget.

Rådmannen anbefaler at planforslaget sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn, men forutsetter at antallet sykkelparkeringsplasser økes til minimum 200. Hovedgrepet i planforslaget vurderes som godt og gjennomarbeidet. Det forutsettes likevel at takform og materialbruk i nybygg langs Erling Skakkes gate vurderes nærmere før sluttbehandling.

Bakgrunn

Komplett forslag til detaljplan er mottatt 1.10.2010. Detaljplanen er utarbeidet av Asplan Viak AS som forslagstiller, på vegne av tiltakshaver Sør – Trøndelag fylkeskommune. Detaljplanen er utført i samsvar med kommunens reguleringsveileder.

Planområdet omfatter disse eiendommene:

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

FORSLAGSSTILLERS BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET

Planbeskrivelsen bygger på forslagstillers innsendte planbeskrivelse. Det er gjort endringer for å belyse planforslaget bedre.

Innsendt materiale omfatter foruten denne planbeskrivelsen:

Reguleringskart, bestemmelser, illustrasjonsplan, ROS – analyse, byformutredning, notater (trafikk, støy, geoteknikk, universell utforming), notat fra Lille Frøen om valg av utforming, annonser, varslingsbrev, merknader, referater og illustrasjoner.

Trondheim kommune

Planstatus (tidligere vedtak og gjeldende føringer)

Kommuneplanens arealdel (2007 – 2018, vedtatt 27.9.2007) viser hele planområdet som bybebyggelse.

”Eksisterende bybebyggelse er sentrale byområder med eldre og ny bebyggelse der en ønsker å ta vare på eksisterende bebyggelsesstruktur og hvor det tillates varierte byggeformål med utgangspunkt å tilrettelegge et offentlig og privat service- og arbeidsplassstilbud, samt kulturtilbud, institusjoner og boliger.” Jf. Kommuneplanens arealdel tekstdel pkt. 1.1.6 Bybebyggelsesområder.

”Skoler og barnehager skal tilfredsstille areal- og funksjonskrav som er satt i eller i medhold av forskrift om miljørettet helsevern i skoler og barnehager.” Jf. Kommuneplanens arealdel tekstdel pkt. 2.4.11 vedrørende lokalisering av skoler og barnehager. Planforslaget er i tråd med Kommuneplanens arealdel definerte hovedformål.

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.

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. Bestemmelsene tilsier at bebyggelse som rives eller brenner i verneområdene i prinsippet erstattes av nybygg i to etasjer og saltak. I tillegg gjelder bestemmelser om at ny bebyggelse skal tilpasses og harmonere med den øvrige bebyggelsen i området. Grunnen er fredet som en del av Middelalderbyen Trondheim.

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 strete mot nord og eiendomsgrense mot tilliggende eiendommer midt i kvartalet.

Planområdet er ca 4040 m². Planområdet inneholder i dag bebyggelsen og skolegården til nåværende Gerhard Schønings videregående skole, samt en adkomstsone i nordøst som deles med Kjøpmannsgata 16 og 18. Planområdet brukes i dag til Videregående skole med ca 700 elever og sysselsetter 95 årsverk. Omkringingliggende områder brukes hovedsakelig til boliger og noe næring, samt institusjoner.

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. På bakgrunn av ventetid på nødvendige geotekniske undersøkelser, er det avtalt at tiltak/endringer i forhold til geoteknikk gjøres før sluttbehandling.

Dette sikres med reguleringsbestemmelse § 7.1: *”Rapport med detaljert geoteknisk prosjektering skal*

Trondheim kommune

være godkjent av kommunen før igangsettingstillatelse kan gis. Av rapporten skal det framgå om det er behov for geoteknisk oppfølging av spesielle arbeider i byggeperioden, og det må framgå hva beregnet områdestabilitet er pr. i dag og hvor mye områdestabiliteten vil endres”.

Behov for evt. nødvendige tiltak som elveforbygning vil bli nærmere vurdert. Planområdet ligger mellom kotene +10,5 og +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. Mer utdypende har Kjøpmannsgata 16A-C og 18 antikvarisk verdi (klasse C), mens resterende bygninger; Kjøpmannsgata 12, 12B, 14, 14B og Vår Frue gate 1 og 3 høy antikvarisk verdi (klasse B). Bygninger med antikvarisk verdi innenfor planområdet reguleres med hensynssone: Sone med angitt særlige hensyn – bevaring kulturmiljø.

Kulturminner i grunnen - Middelalderbyen i Trondheim

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 funnpotensiale og kan frigis til bebyggbart areal. Hele planområdet reguleres med hensynssone: Båndleggingssone – båndlegging etter lov om kulturminner.

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 en 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 var mer ordinære bygårder.

Det er og vil gjennom hele byggeprosessen være tett dialog mellom Riksantikvaren og tiltakshaver omkring hensynet til kulturminner i grunnen.

Stedets karakter (se også Byformanalysen)

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

I 1899 ble hele kvartalet ødelagt av brann, og all bygningsmasse unntatt Dessengården ble gjenoppbygget med karakteristisk murbebyggelse. Dessengården er revet og kvartalet mangler et definert hjørne. 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 Trygvason, Gamle Bybro med Lykkens Portal og bryggerekka langs Nidelva.

Rekreasjonsverdi – skolegården og omegn

I dag er skolegården på ca 2300 m² og dominert av parkering for ansatte, sykkelparkering og avfallsoppsamling. På dagtid brukes skolens uterom naturlig nok mye av elevene på skolen. Det er en utendørs klatrevegg som er midlertidig plassert på branngavl mot Kjøpmannsgata 12. Det er også kort avstand til Vår Frue kirkes utearealer og Rådhusparken, og i tillegg er de offentlige arealene rundt Nidarosdomen med Marinen i gangavstand for rekreasjon.

Trafikkforhold

Biltrafikken er først og fremst relatert til enveistrafikken langs Erling Skakkes gate fra Kjøpmanns gata. Gjennomsnittlig døgntrafikk i Erling Skakkes gate er ved trafikktellingene i 2005 på 7.600

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 strete har beskjedne trafikkmengde (beregnet til 1000 ÅDT).

Det er planlagt egne sykkelfelt i begge retninger i Erling Skakkes gate (på strekningen Munkegata – Kjøpsmannsgata), som vil bedre sykkeltilbudet ytterligere.

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

Kollektivtrafikk og parkeringsforhold

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

Store deler av skolegården nyttes i dag til bilparkering. Det er kun avsatt 30 stk. sykkelparkeringsplasser i skolegården, det avsatte arealet er overfylt av sykler og scootere. Med fjerning av bilparkeringsplasser og økt elevtall er det et stort behov for flere sykkelparkeringsplasser.

Med Gatebruksplanens planlagte toveis sykkelfelt i kjørebane i Erling Skakkes gate vil det også forsvinne 10 stk. offentlige parkeringsplasser.

Det er ingen minimumskrav til antall bilparkeringsplasser iht. kommunens parkeringsnorm. I forhold til sykkelparkeringsplasser er det for skoler et krav om at for hver 10 årsverk skal det opparbeides 48 sykkelparkeringsplasser. For Thora Storm vgs. tilsvarer dette ca 600 sykkelparkeringsplasser.

Annen infrastruktur

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

Risiko- og sårbarhetsanalyse

Det er utført en risiko og sårbarhetsanalyse basert på veilederen fra Direktoratet for sivilt beredskap

Trondheim kommune

(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 risikoreduserende tiltak.

Trafikkulykker

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 trafiksikkerhet. 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 rømning fra skoleanlegget vil skje via egen eiendom. Rømning 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

Vurderingen i ROS-analysen ble vurdert ut fra at den foreslåtte utbyggingen ligger innenfor en sone i KPA som krever aktsomhet knyttet 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. Kvikkleire-forekomstene 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. I motsatt fall vil mulige avbøtende tiltak som elveforbygging bli vurdert og i nødvendig grad tatt inn i reguleringsbestemmelsene.

Byformutredning for Gerhard Schønnings videregående skole

Byformutredningen 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

Trondheim kommune

dette er en ny bygning. Siden formen avviker fra omgivelsene ble det viktig å få til et godt visuelt helhetsuttrykk.

Samråds – og medvirkningsprosess

Det ble varslet kunngjøring om igangsatt arbeid i Adresseavisen 12.12.2009 og 11.1.2010. Påfølgende 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 er også avholdt flere møter med bl.a. byantikvaren, riksantikvaren, byplankontoret og stabsenheten angående geoteknikk.

Siden planforslaget nå forholder seg til vinnerforslaget i arkitektkonkurransen har det vært ytterligere medvirkningsmøter.

Sammendrag av innkomne innspill og beskrivelse av hvordan disse er ivaretatt i detaljplan

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 gi anledning til å gå ut over Midtbyplanens høyde, men perspektivet østover Erling Skakkes 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.

Kommentar:

Ny bebyggelse vil flukte med ytre linje på eksisterende skolebygning ut mot Erling Skakkes gate, og er noe tilbaketrukket ut mot Vår Frue gate. Gesimsen på Kjøpmannsgaten 12 videreføres og bebyggelsen foreslås med flatt tak. Det er ikke ønskelig med et bygg som konkurrerer med detaljrikdommen i omkringliggende bygårder. Det er i utgangspunktet foreslått overflatebehandlet trepanel, men materialbruken er ikke fastsatt og kan vurderes nærmere.

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. Ny bebyggelse med saltak må vurderes nærmere i saken. Bygget bør tilpasse seg det 1900-tallskvartalet som det er en del av. En klart definert hovedform tilpasset områdets karakter, kan gi større frihet til utforming av detaljene.

Fylkeskommunen etterspør også planene for eksisterende klatrevegg og om bygget fremstår for enkelt i forhold til de monumentale byggene rundt. Byggets fasade ut mot Vår Frue gate er for lukket. Innglassing av gårdsrommet virker ikke å være problematisk, men kommer nærmere tilbake angående dette. Innglassing bør uansett være en reversibel løsning. Det er viktig med trafikkssikker atkomst fram til flerbrukshallen som planlegges ved Katedralskolen og at universell utforming ivaretas.

Trondheim kommune

Kommentar:

En bebyggelse med saltak er grundig vurdert i Byformutredningen og synliggjør at fjernvirkningene kan aksepteres. Vinnerforslaget som planforslaget er basert på foreslås med flatt tak og fjernvirkningene synliggjør så å si ingen konflikter i taklandskapet. Det er ønskelig å bygge et diskret bygg som underordner seg den monumentale omkringliggende bebyggelsen. Redusert byggevolum vil bidra til dette. Samtidig har det vært førende å ta hensyn til eksisterende gesimshøyde i Kjøpmannsgata 12.

Det pågår en egen plansak hvor klatreveggen vurderes flyttet til Lade. Se også kommentarene til Byantikvarens uttalelse.

13.1.2010 (samrådsmøte) Stabsenheten for byutvikling

Arealet som foreslås regulert til "annen veggrunn" er i dag et felles atkomstareal for flere eiendommer. Det er viktig å sikre eksisterende atkomst til de boligene som ligger der i dag.

Detaljplanen må vise hvordan drift og vedlikehold (renovasjon) skal foregå etter at tiltaket er gjennomført. Situasjonen i omkringliggende omgivelser er litt uryddig. Det er ønskelig at dette kan rustes opp i forbindelse med ferdigstillelse av dette kvartalet. Overgangen mot Vår Frue kirke og Tordenskioldparken innehar et potensial for forbedring.

Kommentar:

Felles adkomst, drift og vedlikehold er sikret i reguleringsbestemmelse § 5.1. Det vises også til punktet om "renovasjonsløsning" under hovedtemaet "beskrivelse av detaljplan".

Tiltakshaver er positiv til at tilstøtende gater og byrom forbedres, men det legges ikke opp til endringer i forhold til dette i detaljplanen.

3.1.2010 (møter) Riksantikvaren og 22.9.2010 Fylkesantikvaren

Ny bebyggelse

Fylkesantikvaren mener saltak må videreføres siden kvartalet rundt har dette. Samtidig etterspørres det en moderne utforming. Ny tilpassing til det gamle omfatter også materialbruk, fasadeoppbygging og modellering, og tegl synes som et naturlig valg for å skape en helhet med eksisterende bebyggelse. Spesielt viktig er detaljeringen av gesimsavslutningen. Det etterspørres også hvorfor det er tenkt brukt tett tak i stedet for glasstak inne i gårdsrommet.

Når det gjelder Middelalderbyen Trondheim er det ønskelig at eksisterende kulturlag bevares på stedet. Spesielt for Trondheim er at kulturlagene ligger over grunnvannet som må hensyntas. Temperaturøkning i kulturlagene må unngås. Det må derfor 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.

Det er tatt 3 prøveboringer uten at dette har gitt noe entydig svar i forhold til hvor omfattende kulturlagene i grunnen er. Det anbefales derfor at det utføres en forundersøkelse i form av sjakting der det går en avløpsledning under treet i bakgården for å få et representativt tverrsnitt av kulturlagene. Det anbefales også etablert et miljøovervåkningsprosjekt for å overvåke kulturlagenes tilstand og bevaring før detaljplanen legges ut på offentlig ettersyn.

Planlagte trær må settes i egne kasser med bunn som hindrer rotbryting.

Skolegårdsarealene anbefales å ha "pustende" dekke som jevnt fordelt slipper gjennom noe regnvann. Det vil bli stilt krav i forhold til utforming av fundamentering som kan tas på byggesaksnivå. Videre kan det bli

Trondheim kommune

aktuelt med et eget infiltrasjonslag under kjellernivå.

Riksantikvaren har ikke fått tatt stilling til det nye vinnerprosjektet som planforslaget vil basere seg på, deres innspill kommer i høringsperioden. Dersom tunge avfallskjøretøy må kjøre inn i veita er de skeptisk til dette. Ny bebyggelses fotavtrykk avviker fra Dessengårdens fotavtrykk. Supplerende undersøkelser må ta hensyn til utvidelsen på 1,5 m. Glassgangen langs østsiden av skolegården som ny bebyggelse legger opp til, utløser ikke behov for nye forundersøkelser.

Kommentar:

I forhold til Fylkesantikvarens innspill til ny bebyggelse vises det til beskrivelse av planforslaget og begrunnelse for valg av hovedgrep, volum og arkitektonisk uttrykk.

Reguleringsbestemmelse § 3.1, vedrørende utforming av utomhusanlegget vil sikre at planlagte trær settes i egne kasser med bunn som hindrer rotbryting.

I reguleringsbestemmelse § 6 er det gitt føringer og stilt krav til inngrep i grunnen i forhold til arkeologisk graving og bl.a. at riksantikvaren skal godkjenne riggplanen. Det er også tatt inn hensynssone bestemmelser i forhold til bevaring av kulturmiljøet og båndlegging etter lov om kulturminner.

Videre i planprosessen og ved byggingen av nytt skolebygg vil det være tett dialog med riksantikvaren.

13.1.2010 (brev) NVE

Området som planlegges regulert ligger i følge "Faregradskartet for kvikkleire" delvis innenfor en kvikkleiresone med faregrad middels. Dokumentasjon av områdestabilitet for nevnte faresone må 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.

Kommentar:

For de geotekniske forholdene, jf. temaet "Planområdet, eksisterende forhold" under avsnittet om "grunnforhold".

Alle nye anlegg skal gjennomføres og designes på en slik måte som både i anleggs- og driftsfasen er miljøvennlig og bidrar til et lavt energiforbruk.

12.1.2010 (brev) og møte Fylkesmannen i Sør – Trøndelag

Fylkesmannen stiller krav om tiltaksplan som 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. Det må gjennomføres støyberegninger med støysonekart som skal følge planen når den sendes til offentlig ettersyn. Rundskriv T-1442 retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging må legges til grunn. Det vises til NVE sine retningslinjer for "Planlegging og utbygging i fareområder langs vassdrag" som må følges. Det er viktig at NVE forelegges planforslaget.

Kommentar:

I reguleringsbestemmelse § 7.2 er det stilt krav til utarbeidelse av tiltaksplan mot forurensing i grunnen. I forhold til å gjenvinne og behandle byggeavfall, følges dette opp på vanlig måte ved godkjennelse av rivingstillatelse. Utarbeidet støyutredning med støysonekart vedlegges saken til offentlig ettersyn. Det er også stilt krav om godkjent støyrapport i bestemmelse § 7.3.

Geoteknisk rapport skal godkjennes som en del av igangsettingstillatelsen, jf. reguleringsbestemmelse § 7.1. Videre vises det til kommentarene til NVE sine innspill og til temaet "Planområdet, eksisterende forhold" i avsnittet om "grunnforhold".

Trondheim kommune

13.1.2010 (e-post) Politiet

Det må settes krav om trafikkavviklingsplan som omfatter hele bygge – og anleggsperioden. God avvikling av logistikk og hensynet til myke trafikanter må spesielt vektlegges. Erling Skakkes gate påpekes som viktig gjennomfartsåre. Gatebruksplanen legger opp til sykkelfelt i stedet for parkering i Erling Skakkes gate, dette medfører at det ikke kan påregnes bruk av offentlig gateareal i anleggsperioden. Det bes om at politiet også kontaktes før oppstart av anleggsarbeidet og for å sikre at trafikkavviklingsplanen og øvrige hensyn blir ivaretatt.

Kommentar:

Reguleringsbestemmelse § 7.4 vil ivareta krav til bygge – og anleggsfasen.

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. Huitfeldtgården arbeider selv med opprustning av boliger og kontor, men byggesøknad er ikke sendt ennå. Huitfeldtgården har forståelse for den videre utbyggingen av skoleanlegget og ønsket om å etablere en glassgang mellom planlagt overbygd gårdsrom og ny skolefløy. Denne vil sperre Huitfeldtgårdens atkomst til gårdsrommet og rømningsveg. Videre er det ikke ønskelig at vinduet i sør bygges inn. Det er ønskelig at glassgangen senkes slik at begge vinduene i nabogrensa får oppretthold sin utsikt.

Kommentar:

Naboens ønske om vindu mot nabogrense i sør kan oppfylles ved at et eventuelt skolebygg her gjøres lavere enn prosjektert høyde i hoveddelen av glassgangen, men dette er ikke tatt inn i planforslaget.

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 vgs:

Det ønskes basketball plass og areal for andre aktiviteter (ikke buldrevegg). Sykkelparkering ønskes ikke i kjellerplan, men det er behov for flere scooterparkeringsplasser. En fontene hadde vært knall.

Elevene var ellers positive til at skolegården opparbeides som en skolegård – fra dagens parkeringsplass.

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

Interne merknader

Evt. påvisning av forurensing i grunnen ivaretas med reguleringsbestemmelse § 7.2.

For bygge – og anleggsvirksomheten vedrørende støy, støv og massetransport vises det til reguleringsbestemmelse § 7.4.

Beskrivelse av innsendt detaljplan

Planlagt arealbruk

Arealformål:

Trondheim kommune

Bebyggelse og anlegg: Undervisning

Samferdselsanlegg –

og teknisk infrastruktur: Annen veggrunn

Hensynssoner: 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 areal på ca 3860 m². Innenfor dette utgjør eksisterende bebyggelse ca. 8200 m² BRA og ny bebyggelse er planlagt til maksimalt 3200 m² BRA.

Dette gir en utnyttelse på ca. 295 % BRA. (Parkering er ikke regnet med her.)

Bebyggelsens plassering og utforming

Ny bebyggelse foreslås i sør, der Dessengården tidligere var bygd, med et 3 etasjes volum som kompletterer kvartalet.

Det var først tenkt en 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 nærmest den gamle murbygningen.

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.

Volummessig framstår bygget som en ny fløy i eksisterende anlegg bundet til dette med en glassgang på østsiden av gårdsrommet. Nybygget langs Erlings Skakkes gate har flatt tak. Bygningen legges med hovednivå på første etasjes gulv på ca kote +11,5, og gesimshøyde på maks kote +24,7. Dette er ca 1,2 meter høyere enn gesimsen på tiliggende bebyggelse i Kjøpmannsgata 12. Dette spranget er naturlig på grunn av stigningen i Erling Skakkes gate fra Kjøpmannsgata til Vår Frues gate. Planforslaget åpner for at heisoppbygg og teknisk rom kan legges over gesims så lenge dette er trukket tilbake fra fasadelivet. Glassgård i nordre del av anlegget er vist med gesims på ca. k+22,2. Dette tilsvarer innglassing av plan 1 og plan 2 i 1900-tallsbygget og gesims oppunder vinduene på plan 3 i samme bygg. Glassgang i østre del av anlegget er vist med gesims på ca. k+18,4. Dette skjuler pulttaksgavlene i øst og roer ned skolegårdsrommet formalt. Eventuell innbygging av areal mot Kjøpmannsgata 12 øst for glassgangen legges med gesims på ca. 16,0.

Foreslåtte gesimshøyder ligger godt under gesimshøyden på eksisterende skolebygning som har gesimshøyde på kote +27,1 og en topp mønehøyde på kote +31,6 (se Byformutredning for snitt).

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. Siden tidligere Dessengården var bygget i tre, ønsker forslagsstiller at det åpnes for bruk av tre.

Antikvariske bevaringshensyn ivaretas ved at ny fløy ikke ”limer seg på” eksisterende skolebygning som har høy bevaringsverdi, men at glassoverdekket gårdsrom brukes bevisst til å få den flotte skolebygningen

Trondheim kommune

til å stå fram med enda større verdighet. Kulturminner i grunnen ivaretas ved gjennomførende bruk av grunn fundamentering. Vegetasjon legges i opphøyde kar som hindrer rotbryting. Samarbeidet med Riksantikvaren vil opprettholdes gjennom hele planprosessen og i byggeperioden.

Uterom (se illustrasjonsplan)

Dagens bilparkering fjernes til fordel for oppholdsrom og sosial arena for elever.

Skolegården skal ha flere funksjoner: Atkomst fra Vår Frue gate, uteoppholdsareal, sykkelparkeringsplasser, være beplantet, tilgjengelig for utrykningskjøretøy, servicetrafikk og fungere som inngangsparti.

I tillegg er det avsatt et areal til en innvendig glassgård og glassgang på ca. 700 m² som blir et supplement til det utvendige oppholdsarealet. Resulterende oppholdsareal blir ca. 1 800 m², av dette er ca. 1 100 m² uteareal. Skolen har i liten grad felles friminutt for elevene.

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 fortauets, forbi en møteplass med sittemøbler og videre inn mot inngangen. Langs den nye glasskorridoren er det opparbeidet en oppholdssone med et plassdekke av betong og naturstein, kantet med sitteelementer av naturstein og en trerekke.

Konkret medfører planforslaget at skolegårdens areal halveres, men dagens parkering vil opphøre og erstattes med oppholdsareal for elevene.

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.

Planforslaget legger videre opp til samlet ca 100-150 stk. sykkelparkeringsplasser innenfor planområdet og på offentlige areal. 60 stk. foreslås inne i skolegården og i kjellerplan. Resterende foreslås på offentlige arealer; i Vår Frue gate foreslås det at det tas 6 bilparkeringsplasser som omgjøres til 60 stk. sykkelparkeringsplasser, i Erling Skakkes gate foreslås det at det tas i bruk eksisterende fortau langs hele nybyggets fasade til sykkelparkeringsplasser. Videre legges 30 stk. scooterparkeringsplasser innenfor området regulert til "annen veggrunn".

Infrastruktur

Skolens hovedatkomst blir fra Vår Frue gate og via skolegården. De som benytter regulert areal "annen veggrunn" i Vår Frue Strete 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.

Det foreslås etablert to nye tekniske rom. Ett rom på taket av kjøkkenet som skal betjene nytt auditorium og glassgård, og et på taket av nybygget mot Erling Skakkes gate som skal betjene den nye undervisningsfløyen. I tillegg suppleres det med et nytt aggregat på loftet over det nye verkstedsarealet.

Trondheim kommune

Renovasjonsløsning

Avfallsløsning vil tilpasses skolens behov. 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.

Gjennomføring, miljøoppfølging

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.

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.

Tidsplan

Byggestart er planlagt den 15.2.2011. Det er ønskelig med parallell byggesaksbehandling.

Ferdig byggetrinn 1 er ønskelig den 15.2.2012 (nybygget på Dessengården tomt). Ferdig byggetrinn 2 er ønskelig den 1.7.2012 (ombygging av eksisterende bygningsmasse). Målet er å nå skolestart 22.8.2012.

Universell utforming

For offentlige bygg er det et krav om 100 % universell utforming av ny bebyggelse og uteareal. Dette ivaretas i planforslaget. For eksisterende bygningsmasse vil det etterstrebes universell utforming så langt dette er mulig sett i sammenheng med andre forhold som bl.a. kulturminneinteresser.

RÅDMANNENS VURDERING OG KONKLUSJON

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 en glassgang 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 byformanalysen viser.

Det arkitektoniske uttrykket virker gjennomarbeidet og godt begrunnet. Spørsmålet om takform er likevel et viktig og vanskelig spørsmål. Fordi nybygget så tydelig underordnes hovedbygningen i volum, og gesimslinjen virker godt innpasset, vil Rådmannen i dette tilfellet ikke avvise en løsning med flatt tak. Dette gir totalt et mindre bygningsvolum enn om det skulle bygges skråtak i tillegg. Det flate taket medfører at eksisterende hovedbygning med dens framtrepende takform, blir godt eksponert i bybildet. Skolen er dessuten et viktig offentlig anlegg som kan begrunne at bebyggelsen skiller seg noe ut i forhold til den mer generelle bybebyggelsen. Også eksisterende skolebygning har en form som skiller seg ut i bybildet.

Bygningen ligger imidlertid i et verneområde i en del av Midtbyen som utelukkende har skrå takflater. Skråtakene er en viktig del av karakteren i området, og eventuelle avvik må derfor være særlig godt begrunnet. Skråtak kan være utfordrende å forene med det arkitektoniske uttrykket i illustrasjonsprosjektet, og det er pr. i dag ikke utarbeidet en alternativ utforming med skråtak. For å belyse problemstillingen bedre har rådmannen likevel utarbeidet enkle skisser med en skråtaksløsning basert på innsendte illustrasjoner, vedlegg nr 6. Rådmannen ønsker at spørsmålet om takform vurderes nærmere i høringsprosessen.

Når det gjelder fasadeuttrykket, framstår bebyggelsen som godt tilpasset med en tydelig vertikalitet i vindusplassering og rytme. Rådmannen stiller imidlertid spørsmål ved bruk av tre som fasademateriale i et kvartal som ellers består av tung murbebyggelse. For at nybygget skal tilpasses og underordnes resten av skoleanlegget bør også dette bygget ha murfasader; tegl eller murpuss. Slik materialbruk bør være forenelig med det arkitektoniske uttrykket slik det framstår i illustrasjonsmaterialet. Rådmannen mener for øvrig at fasaden mot Vår Frue gate bør vies spesiell oppmerksomhet i den videre bearbeidingen av prosjektet. Denne fasaden som skal annonsere inngangen til skolegården, virket noe lukket.

Uterom

Glassgården og -gangen vil ta en stor del av arealet i bakgården, men skaper samtidig et fint uterom omkranset av klimatiserte fellesarealer som også vil kunne bli attraktive pausearealer og oppholdssoner. Sammenlignet med dagens situasjon med bilparkering, vil dette innebære en klar forbedring av oppholdskvalitetene. Fordi utearealet er svært begrenset vil elever også måtte ta i bruk andre offentlige byrom i nærheten som i dag. Det bør vurderes nærmere om det kan tilrettelegges bedre for opphold i områdene omkring skolen, som for eksempel langs Vår Frues gate med benker eller lignende. Vestfasaden på nybygget har attraktive solforhold, samtidig som det markerer hovedinngang til skolen. Situasjonen rundt dette hjørnet bør bearbeides og legges bedre til rette som møtested samtidig som framkommelighet for fotgjengere må ivaretas. Dette er forhold som bør vurderes nærmere før sluttbehandling.

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.

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, men legger kun til rette for 60 av disse på egen grunn.

Det må etter Rådmannen vurdering sikres tilstrekkelig plass for sykkelparkering også med bakgrunn i kommunens målsettinger om bedre tilrettelegging for sykkel generelt. Det er derfor ikke tilstrekkelig å ta utgangspunkt i dagens registrerte behov. Parkeringsnormen forutsetter at behovet skal dekkes på egen grunn. I bysentrum er det imidlertid relevant å vurdere å legge til rette for noe parkering i offentlige gaterom med sikte på besøkende. Det er imidlertid ikke ønskelig at gatene fylles opp med sykkelparkering til skolens ansatte og elever.

For å vurdere behovet for sykkelparkering, har rådmannen sett på erfaringer fra andre skoleprosjekter. Dersom en legger til rette samme parkeringsdekning som for eksempel Brundalen videregående skole, ville

Trondheim kommune

dette gitt ca 130 sykkelparkeringsplasser. En sentrumsskole bør ha noe høyere dekning enn Brundalen skole som er vanskeligere å nå med sykkel for mange. Dersom en legger parkeringskravet for næringsbebyggelse til grunn, vil behovet være ca 200 sykkelparkeringsplasser. Rådmannen anbefaler at dette legges til grunn som et minimumskrav. Rådmannen forutsetter at hoveddelen av parkeringen løses på egen grunn, minimum 160 plasser. Dette må sannsynligvis gjøres ved å etablere en større andel av sykkelparkeringen i kjeller, for eksempel under nybygget langs Erling Skakkes gate.

For de resterende (ca 40 stk) er det aktuelt å se nærmere på å ta i bruk offentlige areal på fortau og/eller ved å fjerne et par bilparkeringsplasser i Vår Frue gate. Disse bør i så fall plasseres slik at de er attraktive for besøkende til skolen og til andre publikumsfunksjoner i området.

Forslaget om å legge sykkelparkeringsplasser på fortauet i Erling Skakkes gate kan være mulig å løse på vestre del, dvs ca halve lengden av planlagt nybygg, der fortauet er bredest. Det må i så fall sikres minimums fortausbredde utenfor sykkelparkeringen på 3,0 meter, og det bør forutsettes oppvarmet fortau for å muliggjøre vintervedlikehold av fortauet. Sykkelparkering på fortau vil være offentlig parkering, men fordi gårdeiere har ansvar for drift av eget fortau, og vil gårdeier også få ansvar for vedlikehold av sykkelstativer. Forslaget til sykkelparkeringsplasser i vår Frue gate er mer problematisk siden det her foreslås å tas i bruk 6 bilparkeringsplasser som i dag nyttes av bl.a. boligene i området. I tillegg medfører etableringen av toveis sykkelfelt i Erling Skakkes gate, jf gatebruksplanen for Midtbyen, at det forsvinner 10 stk parkeringsplasser. Sykkelparkering i Vår Frue gate har imidlertid en god lokalisering i forhold til inngangen i nordenden.

Rådmannen er åpen for å vurdere begge plassene nærmere. Det forutsettes at plassering og utforming av sykkelparkeringen avklares endelig før sluttbehandling. Dersom deler av sykkelparkeringen skal løses på offentlig grunn, vil det være behov for å ta inn rekkefølgebestemmelse om dette.

Konklusjon

Rådmannen finner at planforslaget er tilstrekkelig grunngitt 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.

Planforslaget kan legges ut til offentlig ettersyn og sendes på høring med de presiseringene som er omtalt i vurderingen over.

[... Sett inn saksutredningen over denne linja](#)

Rådmannen i Trondheim, 22.11.2010

Einar Aassved Hansen
kommunaldirektør

Vedlegg

Saksvedlegg 1: Reguleringskart, datert 31.5.2010, sist endret 19.11.2010

Trondheim kommune

Saksvedlegg 2:	Reguleringsbestemmelser sist endret 19.11.2010
Vedlegg 3:	Illustrasjonsplan datert 19.11.2010
Vedlegg 4:	Illustrasjoner, nærvirkning og snitt
Vedlegg 5:	Illustrasjoner, fjernvirkning
Vedlegg 6:	Illustrasjoner med skrått tak (4 stk), byplankontoret 19.11.2010
Vedlegg 7:	Byformutredning for Gerhard Schønings vgs, datert 15.3.2010 (Utrykt)
Vedlegg 8:	ROS analyse datert 31.5.2010 (Utrykt)