

Forslag til detaljreguleringsplan for Nybygg SBP 3 - Thora Storm videregående skole

PLANBESKRIVELSE

Kommunens arkivsaksnummer: 09/26626

Planforslag er datert:

31.5.2010

Bakgrunn

Forslag til detaljregulering av Thora Storm videregående skole er innsendt 31.5.2010. Skolen har underveis i prosessen blitt omtalt som både Midtbyen Videregående Skole og Gerhard Schønings skole, men det er nå vedtatt at den skal hete Thora Storm videregående skole. Detaljreguleringen er utarbeidet av Asplan Viak AS som forslagstiller, på vegne av tiltakshaver/oppdragsgiver Sør-Trøndelag Fylkeskommune. Planforslaget er utført i samsvar med kommunens reguleringsveileder, innspill fra oppstartsmøte 25.5.2009 og senere møter.

Planområdet omfatter disse eiendommene:

- 400/122 eier: Trondheim Borgerlige Realskole
- 400/124 eier: Trondheim Borgerlige Realskole
- 400/125 eier: Trondheim Borgerlige Realskole
- 400/125 eier: Trondheim Kommune

Hensikten med planen 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 samt et nybygg langs Erling Skakkes gate hvor tidligere Dessengården var plassert. Utfordringene i reguleringsarbeidet har vært vurderinger og avveininger av utbygging og inngrep i forhold til eksisterende bygningsmiljø og til vern og eventuelle tap av automatisk fredede kulturminner som ligger innenfor aktsomhetssonen for kulturminner i grunnen i det som omfatter middelalderbyens utstrekning.

Referer tidligere vedtak i saken (kommer senere)

Innsendt materiale omfatter foruten denne planbeskrivelsen:

- Reguleringskart
- Bestemmelser
- Illustrasjonsplan
- ROS-analyse
- Byformutredning
- Trafikknotat
- Støynotat
- Geoteknisk notat
- Notat om universell utforming
- Annonse
- Varslingsbrev for berørte og samrådsinstanser, samt adresselister
- Presentasjon vist i oppstart og samrådsprosess
- Referat fra innledende møte og oppstartsmøte
- Referat fra informasjonsmøte for skolens ansatte og elever
- Referat fra åpent møte samt liste over deltakere
- Referat fra samrådsmøte med offentlige samt liste over deltakere
- Referat fra 3 særmeetinger omkring Byformanalysen

- Referat fra 1 særmøte omkring geotekniske forhold
- Skriftlige innspill

Risiko og sårbarhetsanalyse (Se egen ROS-analyse)

Det er utført en risiko og sårbarhetsanalyse basert på veileder fra Direktoratet for sivilt beredskap (DSB) og erfaringer fra ROS-analyser utført for en rekke kommuner. Temaer er valgt ut fra hendelser som er angitt i Trondheim kommunes eget ROS-arbeid med kommuneplanens arealdel og omfatter følgende tema:

- Økte avfallsmengder
- Brann- og brannrelaterte ulykker
- Eksplosjonsfare/ langtidseksposering av giftig gass
- Forurenset grunn
- Ras
- Flom og oversvømmelse
- Støy (egen utredning)
- Luftforurensning
- Manglende energiforsyning
- Trafikkulykker
- Terror
- Reguleringsplan med innvirkning på tilgrensede områder
- Estetikk og livskvalitet
- Vold som følge av fortetting
- Epidemi/ sykdom
- Foringelse av kulturminner i grunnen
- Ulykker i byggeperiode

Planstatus

Kommuneplanens arealdel KPA 2007-2018 vedtatt 27.9.2007 viser at denne detaljreguleringen ligger innenfor område avsatt til bybebyggelse. Det er ikke avvik i forhold til formål i kommuneplanens arealdel.

Området er angitt i "*Aktsomhetskart for kulturminner i grunnen*" innenfor sonen som angir funnpotensiale for kulturminner i grunnen. Søndre del av planområdet ligger i "*Aktsomhetskart for kvikkleire*" innenfor et område avsatt med middels faregrad for kvikkleireforekomst. Skolegårdsarealet er i "*Aktsomhetskart forurenset grunn*" angitt som byjord med mulig forurensning som følge av bymessig aktivitet. I "*Byantikvarens temakart for klassifisering av bebyggelsen*" er eksisterende skolebygning fra 1900 klassifisert som B: Høy antikvarisk verdi. Eksisterende skolebygning fra 1957 er ikke verneverdig. Tilgrensende bebyggelse i kvartalets sørøstre del; Kjøpmannsgata 12 og 14, er klassifisert som B: Høy antikvarisk verdi, mens bebyggelsen i kvartalets nordøstre del, Kjøpmannsgata 16 og 18, er klassifisert som C: Antikvarisk verdi. Planområdet er ligger innenfor *indre sone* i henhold til *kommuneplanen arealdel bestemmelse § 7 om krav til uterom og parkering*. Planen vil avvike fra parkeringskravene på grunn av den trange urbane situasjonen, og uteromsnormen gjelder i utgangspunktet for boligformål. *Gatebruksplan for Midtbyen vedtatt 14.6.2007* regulerer enveistrafikk i Erling Skakkesgate som i dag, men bearbeidet med sykkelfelt på begge sider. Dette tiltaket er ikke gjennomført ennå. Det er ikke avvik fra Gatebruksplan for Midtbyen med hensyn på trafikksystem. *Gjeldende reguleringsplan er Midtbyplanen R118* stadfestet 20.08.1981 viser område avsatt til offentlige bygninger. Det er ikke avvik i forhold til formål. Området ligger også innenfor spesialområde til bevaring. Begrensninger i utnyttelse og høyde vil bli endret i den nye detaljreguleringen.

Planområdet, eksisterende forhold

Beliggenhet:

- Planområdet ligger i Midtbyen i Trondheim sentrum; i den kvadranten som utgjør området rundt Nidaros domkirke med omgivelser.
- Planområdet er avgrenset av Erling Skakkesgate mot sør, Vår Frue gate mot vest, Vår Frue 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 adkomstsoner 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 bolig og noe næring, samt institusjoner.

Grunnforhold:

- Grunnforholdene er i KPA definert innenfor en sone som krever aktsomhet knyttet til kvikkleire. Det er dialog mellom tiltakshaver, kommunen, NVE og Multiconsult som geoteknisk rådgiver omkring videre utredning av dette. Ansvar for eventuelle tiltak mot kvikkleire i denne delen av byen gjelder et større område som strekker seg ned mot elva. Det betyr at denne planen i seg selv ikke kan forutsette de sikringstiltak som eventuelt må utføres for å sikre mot kvikkleireskred.
- Grunnen er i utgangspunktet ikke definert som forurenset, men angitt i KAP som byjord som i noen tilfeller kan være forurenset av blant annet bly og tjærestoffer. Dette krever nærmere undersøkelser før tiltak kan settes i gang.
- Det er i hele planområdet stort potensial for funn av automatisk fredede kulturminner. Riksantikvaren har gjennom NIKU gjort forundersøkelser som har avklart at arealet under tidligere Dessengården ikke utgjør et funnpotensiale og dermed kan frigis til bebyggbart areal. Riksantikvaren skal gjøre supplerende undersøkelser under indre del av skolegården, da forundersøkelsene ikke ga et svar som forventet. Disse vil bli gjort våren 2010. Det er og vil gjennom hele byggeprosessen være tett dialog mellom Riksantikvaren og tiltakshaver omkring hensynet til kulturminner i grunnen.

Rekreasjonsverdi:

- Området utgjør i dag en skolegård med liten rekreasjonsverdi bortsett fra "Uteveggen", en utendørs klatrevegg som er midlertidig plassert på branngavl mot Kjøpmannsgata 12. Planområdet ligger imidlertid i nær tilknytning til store friområder på Marinen og rundt Kristiansten festning, parkområder bl.a. rundt Nidaros Domkirke, Rådhusparken og Tordenskioldsparken og store sammenhengende bilfrie soner i gågatenettet i Trondheim. Skolegården og alle de nevnte områdene, spesielt de nærest beliggende, brukes av skolens elever til rekreasjonsformål.

Stedets karakter: (se også Byformanalyse)

- Planområdet ligger i en stille del av Midtbyen som har utviklet seg lite etter år 1900. Området ligger der torget i middelalderbyen opprinnelig lå. Etter brannen i 1681 ble det lagt et nytt gatenett og torget ble flyttet. I 1899 ble hele kvartalet ødelagt av brann, og all bygningsmasse unntatt Dessengården ble gjenoppbygget med karakteristisk murbebyggelse fra århundreskiftet som har verneverdi. Dessengården er nå revet og kvartalet mangler et 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 Tryggvason, Gamle Bybro med Lykkens Portal og bryggerekka langs Nidelva.
- Planområdets topografi er relativt flat mot vest og inne på skolegården, mens gatene i sør og nord heller ned mot Kjøpmannsgata. Solforholdene i planområdet er gode fra sør da det sørvestre hjørnet i kvartalet ikke er bebygget.

Trafikkforhold: (se også Trafikknotat og Støynotat)

- Biltrafikken er først og fremst relatert til enveistrafikken langs Erling Skakkesgate. Vår Frue gate og Vår Frue strete har minimalt med trafikk (beregnet til 1000 ÅDT (kjøretøy pr. døgn)). Gjennomsnittlig døgntrafikk i Erling Skakkes gate er ved trafikktelegningene i 2005 på 7.600

ÅDT. Det er beregnet at trafikken vil øke til ca 8000 ÅDT i en framtidig situasjon når Nordre Avlastningsveg er åpnet og gatebruksplanen for Midtbyen er innført. Kapasiteten er god.

- Sykkeltilgjengeligheten er god. Det er planlagt sykkelfelt i begge retninger i Erling Skakkesgate, som vil bedre sykkeltilbudet ytterligere. Det er i dag kun avsatt ca 30 plasser for sykkelparkering i skolegården.
- Skolen har for god kontaktflate mot bilfrie areal, både i gågatenettet i byen, og friarealene omkring som også er forbundet med turvegnett og gang- og sykkelveger. Skoleelevene kommer fra mange ulike deler av byen, og på mange ulike måter. De beveger seg i byens gatenett, som gående på fortau som fotgjengere og i gata som syklende eller med scootere som har økt i antall i de senere år. Kollektivdekningen er meget god, med god kapasitet. I ny gatebruksplan er sentrumsterminal for bussene foreslått flyttet fra krysset Dronningensgate/ Munkegata til krysset Kongensgate/ Prinsensgate.

Annen infrastruktur:

- Energiforsyning er tilfredsstillende. Det er innlagt fjernvarme i eksisterende skolebygninger. Kapasitet for vannforsyning og avløp er tilfredsstillende.

Annen risiko eller sårbarhet:

- Mot øst ligger nabobebyggelsen tett på, med baksider ut mot skolegården. Det antas at skolegården må kunne være tilgjengelig for brannkjøretøy for slukking av brann i kvartalet og for eventuell rømning fra tilliggende naboeiendommen Kjøpmannsgata 14B.

Samråds- og medvirkningsprosess

Grunnet ny planlov som trådte i kraft 1.7.2009, ble det holdt et møte 28.5.2009 med byplankontoret i forkant av oppstartsmøtet. Referat fra møtet følger vedlagt.

Oppstartsmøte ble avholdt 2.7.2009. Referat følger vedlagt.

Det ble varslet kunngjøring om igangsatt arbeid med reguleringsplan og invitasjon til åpent møte om Midtbyen videregående skole (nå gitt navnet Thora Storm videregående skole). Kunngjøringsannonansen var trykket i Adresseavisen 12.12.2009 og 11.1.2010. Annonse, varslingsbrev og adresseliste følger vedlagt.

Det er gjennomført eget informasjonsmøte for skolens ansatte 12.januar, og eget møte for naboer og byens borgere på kveldstid samme dag. Det ble avholdt samrådsmøte med offentlige samrådsparter 13.januar. Referat fra alle møtene følger vedlagt.

Etterpå er det avholdt flere særmøter med bl.a. Byantikvaren, Byplankontoret og Stabsenheten angående geoteknikk. Referat fra alle møtene følger vedlagt.

Det er planlagt at planforslaget skal legges fram for ungdommens bystyre i løpet av behandlingsprosessen i kommunen.

Innkomne innspill

Samrådsprosessen har ledet til følgende innspill (brev angitt som vedlegg for øvrig innspill fra møter):

Byantikvaren, Miljøenheten (i brev):

Ny bebyggelse mot offentlig sted skal oppføres i to etasjer og gesimshøyden skal ikke overskride 7 m målt fra laveste punkt av omliggende terreng til skjæringslinje mellom fasadeflaten og takets skråflate. Takets helningsvinkel skal være mellom 30° og 45°. Ny bebyggelse kan gis 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. Bestemmelse om takvinkel bør opprettholdes, og man anbefaler saltak med valm mot Vår Frue gate, gjerne med kobbhus. For øvrig bemerkes at den planlagte bygning synes å strekke seg ca 0,8 m lengre mot vest enn eksisterende skolebygningens hovedveggflukt. Dette frarådes som klart uheldig for gatebildet.

Kommentar: På bakgrunn av brevet er det holdt egne møter med bl.a. Byantikvaren om byform. Innspill om takform er tatt med i planforslaget. Innspill om gesims er etter nøye vurdering i samråd med byplankontoret hevet tilsvarende høydeforskjellen i gata slik det er vanlig andre steder i byen. Dette medfører at også totalhøyden endres. Byggegrensen er satt slik at bygget flukter med ytre linje på eksisterende skolebygning.

Sør-Tøndelag fylkeskommune, reg. utvikling (i møte):

Flatt tak og gesimshøyde hører antagelig ikke hjemme i denne delen av byen. Mener at bygget bør tilpasse seg det 1900-tallskvartalet som det er en del av.

Innglassing av gårdsrommet virker ikke å være problematisk, men vil tenke nærmere gjennom dette. Viktig at evt. tiltak er reversibelt hvis senere generasjoner ønsker en annen utforming.

En klart definert hovedform tilpasset området karakter kan gi større frihet til utforming av detaljene. Viktig med trafiksikkerhet fram til flerbrukshallen ved Katedralskolen.

Viktig å forholde seg til eksisterende gesims mot tilstøtende bebyggelse i kvartalet. Muligens er det riktig med saltak for det nye bygget, men dette må vurderes nærmere i saken.

Kommentar: se kommentar til Byantikvaren.

Stabsenhet for byutvikling (i møte):

Planavgrensningen griper delvis inn i en felles atkomst med Trondheim kommune. Det er viktig å sikre god adkomst til de boligene som ligger der i dag.

Reguleringsplanen må vise hvordan drift og vedlikehold skal foregå etter at tiltaket er gjennomført.

Litt uryddig situasjon i omkringliggende omgivelser, og 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 bestemmelsene. Tiltakshaver er positiv til eventuelle kommunale initiativ i tilstøtende gater og byrom, men legger ikke opp til endringer knytta til denne planprosessen.

Riksantikvaren (i møter og brev) :

Har tatt 3 prøvboringer uten at dette ga noen sannsynlige svar. Riksantikvaren (RA) ønsker å utvide med prøvesjakt for å få et mer helhetlig inntrykk av kulturlagene som ligger under kvartalet. RA anbefaler forundersøkelse i form av sjakting, men også at det etableres et miljøovervåkingsprosjekt for å overvåke kulturlagenes tilstand og bevaring. Dette bør gjøres samtidig med forundersøkelsen, så snart tælen løsner. RA kan ikke pålegge forundersøkelse og miljøovervåking på dette stadiet, men anbefaler at det gjøres nå for tiltakshavers egen del. Dette fordi forundersøkelsen vil være nødvendig for at RA skal kunne fatte vedtak i saken.

Det vil bli stilt krav i forhold til utforming av fundamentering. Detaljene i dette avhenger av resultater fra forundersøkelsen og tas på byggesaksnivå. Det kan bli aktuelt med et eget infiltrasjonslag under kjellerdekket. Kommer i så fall tilbake til dette i en egen uttalelse.

Det går en avløpsledning under treet i bakgården, diagonalt i nordøstlig retning. Ønsker å gjøre en prøvesjakt der, slik at man får tilgang til et representativt tverrsnitt av området uten å grave i urørte kulturlag. I tillegg er det et ønske om å peile inn en eksisterende vannledning.

Det vises forøvrig til innspill til oppstartsmeldingen, som er sendt via Sør-Trøndelag fylkeskommune reg. utvikling.

Kommentar: Arkeologiske forhold er sikret i bestemmelsene. Det er planlagt at siste undersøkelsen knyttet til planprosessen utføres rett etter skoleslutt sommer 2010. Det er lite som tyder på at de vil utløse behov for fysiske endringer i planforslaget. På plankartet avviker fotavtrykk for ny bebyggelse med tidligere fotavtrykk for Dessengården, og Riksantikvaren er varslet om at reguleringsplanen vil tillate et bygg langs Erling Skakkesgate som er 1,5 meter bredere enn den tidligere Dessengården. De supplerende undersøkelsene vil ta hensyn til dette.

Miljøenheten (i brev):

Området er markert som byjord i kommunens Aktsomhetskart – forurenset grunn. Det er grunn til å tro at grunnen kan være forurenset av blant annet PAH og bly, og foreslår følgende bestemmelse: ”Før det kan gis igangsettingstillatelse etter plan- og bygningsloven må tiltaksplan for håndtering av forurenset grunn i tråd med forurensningsforskriftens kapittel 2: Opprydding i forurenset grunn ved bygge- og gravearbeid, være godkjent av forurensningsmyndighet”.

Lydnivået ved permanent virksomhet vil ivaretas ved følgende planbestemmelse (kap. 6 i NS8175 omhandler skoler): ”Lydnivå innendørs og på utendørs oppholdsareal skal tilfredsstillende NS 8175 klasse C”. Området ligger innenfor konsesjonsområdet for fjernvarme, og vi forutsetter at tilknytning til fjernvarme blir fulgt opp i plan og byggesak.

Planen må inneholde bestemmelser for bygge- og anleggsvirksomheten for støv, støy og massetransport. Forslag til bestemmelse: ”Det skal utarbeides en plan for bygge- og anleggsperioden som skal godkjennes i forbindelse med igangsettingstillatelsen. Planen skal redegjøre for renhold og støvdemping på byggeområdet og i tilknytning til transport i influensområdet. Planen skal redegjøre for driftstider og tiltak for å sikre tilfredsstillende lydforhold i forbindelse med støyende aktivitet”.

Planen skal vise trafikkavvikling i anleggsfasen, og skal redegjøre for trafiksikkerheten for gående og syklende og beskrive eventuelle avbøtende tiltak. Planen skal vise utslippskrav (støy, avgasser) for maskiner, kjøretøy og utstyr.

Vi vil gjøre oppmerksom på bestemmelsene i forskrift om miljørettet helsevern i barnehager og skoler. Forskriften forvaltes av Miljøenheten.

Kommentar: Miljømessige forhold både i grunnen og støy er ivaretatt i bestemmelsene.

Politiet (i mail):

Forutsetter krav om at det utarbeides en trafikkavviklingsplan som omfatter hele bygge- og anleggsperioden, som sikrer god avvikling av logistikk og god sikring av den øvrige ferdselen forbi anleggsstedet, særlig for myke trafikanter. Erling Skakkesgate påpekes som viktig gjennomfartsåre, som etter implementering av ny gatebruksplan vil få sykkelfelt i stedet for parkering, noe som innebærer at bruken av gateareal for anleggsarbeid blir mer begrenset.

For øvrig ber man om at det i god tid før oppstart av anleggsarbeid opprettes kontakt med politiet og byplankontoret for å sikre at trafikkavviklingsplan og øvrige hensyn blir godt ivaretatt.

Kommentar: Forhold i anleggsfasen skal redegjøres for. Dette er ivaretatt i bestemmelsene.

Statens vegvesen (i møte):

Fordel med sykkelparkering under tak.

Gunstig med mulighet for garderobe med tanke på sykling til og fra jobb.

T-1442 og luftkvalitet må tilfredsstilles.

Trafiksikkerhet er viktig å vurdere for planområdet og omkringliggende areal.

Kommentar: Det er ivaretatt i bestemmelsene at forhold i anleggsfasen skal redegjøres for.

Fylkesmannen i Trondheim (i brev)

For eventuell forurensning i grunnen henviser man til at dette kan forekomme ut fra tidligere arealbruk, samt at bygg som skal rives kan inneholde miljøgifter. Det stilles krav etter forurensningsforskriftens kapittel 2 om at det lages en tiltaksplan som skal godkjennes av kommunen, og at det utføres en miljøteknisk undersøkelse i henhold til SFT-veiledning 99:01 A. Videre minner man om kap 15. i Forskrift om gjenvinning og behandling av avfall som omhandler byggeavfall og forutsettes at kommunen følger opp miljømessig håndtering av avfall fra bygge- og rivingsvirksomhet.

For støy henvises til rundskriv T-1442 og krav om at det gjennomføres støyberegninger for planlagt tiltak og tas inn nødvendige tiltak for å oppnå tilfredsstillende støyforhold. Det stilles også krav til at støyberegninger med støysonekart skal følge med planen når denne sendes inn til offentlig ettersyn.

For samfunnssikkerhet henvises til at planlagt nybygg ligger innenfor NVE's faregradskart for kvikkleireskred. Det bes om NVE forelegges planen.

Kommentar: Det er stilt krav i bestemmelsene om at tiltaksplan mot forurensning i grunnen skal utarbeides. Det er også stilt krav om støyberegninger i bestemmelsene, og det foreligger støysonekart og støyberegninger som følger som vedlegg til planforslaget. For samfunnssikkerhet er det stilt krav i bestemmelsene om at geoteknisk utredning skal godkjennes i forbindelse med igangsettingstillatelse.

I forhold til tiltak mot kvikkleireskred er det etter møte med kommunen og kontakt med NVE avtalt at man på grunn av ventetid på nødvendige geotekniske undersøkelser klargjør planmaterialet uten underliggende undersøkelse. Det er ikke sannsynlig at eventuelle funn vil medføre endra utforming i planområdet, men reguleringsbestemmelsene kan bli supplert ved eventuelle funn av kvikkleire. Disse endringene vil da bli tatt inn i revisjon av planen.

Norges vassdrags- og energidirektorat NVE (i brev):

Det opplyses om at planområdet ligger innenfor en kvikkleiresone, og det må utføres geoteknisk vurdering før området kan bebygges. Dokumentasjonen må vise til at det er tilfredsstillende sikkerhet både i anleggsfasen og ved ferdigstilt anlegg. Det må komme fram hva beregnet områdestabilitet er pr. i dag og hvor mye områdestabiliteten vil endres.

Det henvises til at råd fra lokal energiutredning bør synliggjøres i det videre planarbeidet.

Kommentar: For samfunnssikkerhet vedr. kvikkleire, se kommentar til Fylkesmannen. Det er stilt krav i bestemmelsene om at prosjektet skal utføres på en energi- og miljøvennlig måte.

Beskrivelse av planforslaget

Plandata

Arealbruksformål i planen	Bolig	Kontor	Videregående skole	Sum alle byggeformål	Fri-område	Annen veggrunn
Sum grunnareal	0 m ²	0 m ²	3860 m ²	3860 m²	0 m ²	176 m ²
Utnytting planlagt bebyggelse	0 m ² BRA	0 m ² BRA	4000 m ² BRA	4000 m² BRA		
Utnytting planlagt bebyggelse under terreng	0 m ² BRA	0 m ² BRA	0 m ² BRA	0 m² BRA		
Areal på eksisterende bebyggelse	0 m ² BRA	0 m ² BRA	Ca. 6600 m ² BRA	Ca.6600 m² BRA		
- over terreng	0 m ² BRA	0 m ² BRA	Ca.1600 m ² BRA	Ca.1600 m² BRA		
- under terreng						
Boliger	0					
Arbeidsplasser	0		124	124		

Planlagt arealbruk

I henhold til Lov om planlegging og byggesaksbehandling (plan- og bygningsloven) av 27.6.2008 § 12-3 er området omfattet av detaljregulering. Området reguleres til følgende formål i henhold til § 12-5:

- Bebyggelse og anlegg -offentlig eller privat tjenesteyting -undervisning (1162)
- Samferdselsanlegg – annen veggrunn (2018).

I tillegg reguleres følgende hensynssoner i henhold til § 12-6

- Hensynssone c – sone med angitt særskilt hensyn - bevaring av kulturmiljø (570) som brukes på eksisterende verneverdig skole og viderefører spesialområde for bevaring i Midtbyplanen og kommuneplanens arealdel.
- Hensynssone d - båndleggingssone – båndlegging etter lov om kulturminner (770) som brukes på hele planområdet og viderefører aktsomhetssone for kulturminner i grunnen.

Planlagte byggeområder (se plankart og illustrasjonsplan)

Kommunen og Fylkeskommunen er enige om at man ønsker å utvikle Thora Storm videregående skole i sentrum. Dette gjør at man må se ulike krav og hensyn i en større sammenheng og ikke bare isolert innenfor planområdet.

Grad av utnytting:

- 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 4000 m² BRA. Dette gir en utnyttelse på ca. 316 % BRA.

Bebyggelsens plassering og utforming (se også Byformutredning):

- Ny bebyggelse er foreslått i sør med et 4-5 etasjes volum som kompletterer kvartalet. Det er også foreslått å legge et glasstak over deler av uterommet lengst nord i skolegården.
- 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.
- Det har i planprosessen vært diskusjoner omkring anleggets grammatikk og utforming i forhold til bysituasjonen. Man har landet på en kontekstuell tilnærming der anlegget i størrelse, form og uttrykk forholder seg til grammatikken i murkvartalet og inngår i bystrukturen uten å stikke seg for mye fram. Det er likevel gitt klare anvisninger om at bygget skal framstå som representativt for sin tid og at man gjennom mindre annonseringstiltak kan få bygget til likevel å annonsere sin funksjon som en viktig utdanningsinstitusjon.
- Volummessig framstår bygget som en ny fløy på eksisterende skolebygning bundet til denne med en glassbro. På grunn av høydeforskjellen i den lille bakken opp fra Kjøpmannsgata, er det gitt rom for et sprang i gesimshøyden fra tilliggende bebyggelse i Kjøpmannsgata 12 som har en gesimshøyde på k+23,5 til gesimshøyde k+25,6 på ny fløy. Denne ligger likevel under gesimshøyden på eksisterende skolebygning som har gesimshøyde på k+27,1. Topp møne er angitt til k+31,2 på ny fløy. Eksisterende skolebygning har topp møte k+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. Det er viktig at bygget får en tyngde og verdighet som balanserer i forhold til den øvrige murbebyggelsen i kvartalet.
- Antikvariske bevaringshensyn er ivaretatt ved at ny fløy ikke ”limer seg på” eksisterende skolebygning som har høy bevaringsverdi, og at man bruker glassbro og glassoverdekket gårdsrom bevisst til å få den flotte skolebygningen til å stå fram med enda større verdighet. Kulturminner i grunnen er ivaretatt ved at man bruker grunn fundamentering av glassbygg og andre installasjoner, legger vegetasjon i opphøyde kar og ellers forholder seg til innspill fra Riksantikvaren.
- Det er krav om 100 % universell utforming av ny bebyggelse og uteareal, og man vil etterstrebe 100 % universell utforming også i eksisterende eldre bebyggelse så langt dette er mulig sett i sammenheng med andre forhold som bl.a. kulturminneinteresser

Privat/ felles uterom, trafikk- og parkeringsløsning (se illustrasjonsplan og trafikktutredning):

- Skolegården er trang, men i ny situasjon vil all bilparkering være fjernet og erstattet med oppholdsareal for elevene. Det er tatt utgangspunkt i at skolen vil fungere i et samspill både med Katedralskolen og med byen for øvrig hva gjelder uterom for eksempel Marinen, gågatenettet, Festningen m.v.
- Skolegården skal tilfredsstillende en rekke forhold bl.a. adkomst for elevene, uteoppholdsareal, mulighet for å spille ball og bevege seg på andre måter, ca. 120 sykkelparkeringsplasser, minimaliserte avfallscontainere, vegetasjon, adkomst for utrykningskjøretøy og servicetrafikk, 1 handicap-parkeringsplass, inngangsparti m.v.
- Skolegården er illustrert med et generelt bruksareal på midten som muliggjør fleksibel bruk, og spesifikke bruksareal langs sidene til ulike formål som må få plass. Det er foreslått å kompensere areal satt av til sykkelparkering med å bygge tak og lage en terrasse oppå for uteopphold på østsiden av skolegården. I forbindelse med denne er det illustrert mulige klatreplanter, og et opphøyd lukket plantekar med et tuntre (jmf. type som er valgt i Schulz gate et kvartal lenger vest). Det er også illustrert bruk av eksisterende offentlig fortau mot Erling Skakkesgate for ytterligere sykkelparkering, som kan brukes både av skolens elever og ansatte og byens befolkning. Fortauet har nok bredde til dette. Denne type sykkelparkering er i dag i bruk utenfor kommunens lokaler i Erling Skakkesgate lenger vest.
- Området med annen veggrunn er tilrettelagt med 5 parkeringsplasser hvorav en er angitt til skolens formål. Det er ellers satt av noe plass til ca. 30 scootere her. For øvrig er scootere anvist til scooterparkering andre steder i byen.

Bebyggelsens tilknytning til infrastruktur (se trafikkutredning)

- Adkomst til skolegården skjer fra Vår Frue gate som har liten trafikk. Adkomst til området angitt til annen vegggrunn har adkomst fra Vår Frue Strete.
- Det er i Sør-Trøndelag Fylkeskommune bestemt å ha en høy energi- og miljøprofil i byggeprosjektene fylket gjennomfører. Thora Storm videregående skole vil fortsatt ha fjernvarme som hovedenergikilde.
- Det er ikke planlagt omlegginger av ledninger i grunnen.
- Thora Storm videregående skole er næringsavfallsbesitter. Avfallsløsning vil bli tilpasset skolens behov. Siden mesteparten av avfallet vil være papir er sug ikke en god løsning, og nedgravde avfallsbeholdere vil komme i konflikt med kulturlagene. Man ønsker ikke store containere som krever store biler og som tar mye av en allerede trang skolegård. Etter samtaler med stabsenheten og dagens leverandør Retura AS står man derfor igjen med en minimalisert avfallsløsning med bunntømte containere som tømmes hyppig. Disse er foreslått plassert på vestsiden av skolegården langs veggen på eksisterende skolebygning. Inne i skolen legges opp til miljøstasjoner som sikrer sortering til 3-4 hovedfraksjoner.

Gjennomføring, miljøoppfølging

- Det er ikke stilt rekkefølgekrav. Dialogen omkring forebyggende tiltak mot kvikkleireras kan medføre rekkefølgekrav. Disse vil foreligge i løpet av høringsperioden.
- 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.

Virkninger av planforslaget (se også ROS-analysen)

Virkninger og konsekvenser som gjennomføringen av planforslaget vil kunne få for miljø og samfunn, herunder risiko og sårbarhet, er vurdert som følger:

Stedets karakter, estetikk og arkitektonisk kvalitet (se vedlagte byformanalyse)

- Tiltaket vil fullføre eksisterende kvalitet ved det siste gjenværende hjørnet blir bebygget. Bebyggelsen har en høyde som referer til øvrig bebyggelse i kvartalet. Tiltaket vil ikke påvirke omgivelsene på en negativ måte

Kulturminner og kulturmiljø

- Hovedtyngden av tiltaket blir gjennomført i et område der eksisterende kulturlag er fjernet unntatt for en stripe på 1,5m*40m som allerede er avklart med Riksantikvaren. Øvrig del av tiltaket vil gjennomføres i samråd med Riksantikvaren slik at kulturminnene kan bevares ”in situ”. Tiltaket vil således ikke medføre tap av kulturminner.
- Eksisterende skolebygg har høy bevaringsverdi. Deler av bygget vil bli bygget om i samråd med vernemyndighetene. Nyanlegget vil berøre eksisterende bebyggelse gjennom glassgate og glassoverbygg, og gjøres på en måte som snarere forsterker enn forringer bygningens karakter. Tiltaket vil ikke påvirke omgivelsene på en negativ måte.

Transportproduksjon

- Det legges ikke opp til mer enn 2 parkeringsplasser for skolens ansatte og bruker, hvorav en er handicap-plass. Dette medfører at skolens ansatte er henvist til andre transportmidler enn bil. Det antas at hovedtyngden av skolens elever og brukere vil ankomme med kollektivtransport, til

fots og på sykkel. Tiltaket vil bygge opp under byens kollektivtilbud og ikke påvirke omgivelsene på en negativ måte.

Rasfare

- 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. I motsatt fall vil mulige avbøtende tiltak som elveforbygging bli vurdert og i nødvendig grad tatt inn i reguleringsbestemmelsene.

Flomfare

- Området ligger på kote 10,5-11 og vil ikke bli omfattet av flomfare fra elven eller havstigning.

Forurensning i grunnen

- Skolegården er angitt som byjord der det kan være forurensning i grunnen. Dette vil for byggeområdet inngå i undersøkelsen fra geotekniker, og forurensede masser vil ved eventuelle funn bli skiftet ut og forsvarlig deponert. Øvrige tiltak vil i liten grad berøre grunnen da man her har kulturlag som man ikke ønsker å påvirke eller grave i. Tiltaket vil derfor trolig i liten grad komme i kontakt med eventuelle forurensede masser.

Støy og luftforurensning

- Tiltaket vil ikke medføre mer støy eller luftforurensning for omgivelsen unntatt i byggeperioden. I denne perioden er det stilt krav om å utarbeide en plan som også skal omfatte tiltak mot støy og luftforurensning i byggeperioden.

Beredskap og ulykkesrisiko, herunder trafikkulykker, brann m.m.

- 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. Totalt anses ikke potensialet for trafikkulykker å øke.
- Utbygging og opprusting av skolen vil bli gjort forskriftsmessig og dermed øke brannsikkerheten. Det er tilsvarende tilgjengelighet for utrykningskjøretøy som i dag. Tiltaket vil derfor ikke forringe brannsikkerheten.

Befolkningens helse og tilgjengelighet til uteområder

- Tiltaket vil medføre at skolegårdens areal blir halvert. Samtidig er store deler av dagens skolegård benyttet til parkering av biler etc. Unntaket er ”uteveggen” som benyttes av klatrere i alle aldre, men denne har hele tiden vært et midlertidig tiltak. Men unntak av at ”uteveggen” vil måtte fjernes eller flyttes, vil tiltaket ikke forringe befolkningens helse og tilgjengelighet til uteområder.

Barn- og unges oppvekstvilkår, herunder erstatningsareal for lekeområder.

- Ungdommene som går på videregående bruker hele byen som sin arena. For øvrig brukes ”Uteveggen” av barn og unge i ulike aldersgrupper, men som tidligere nevnt er dette et midlertidig tiltak som uansett skal flyttes eller fjernes. Barn bruker ikke området til lek ut over dette. Tiltaket vurderes derfor ikke å medføre dårligere oppvekstvilkår for barn og unge.

Avveing av virkninger

Det anses ikke at virkningene av tiltaket har negativ påvirkning for miljø og samfunn.

Økonomiske konsekvenser for kommunen

Kommunen er ikke forventet å bli påført økonomiske konsekvenser av tiltaket.