

NOTAT

Til: Trondheim kommune, Byplan v/ Kristine Tønnesen
Fra: KVADRAT arkitekter AS v/ Toralf Domaas og Øyvind Skaar
Kopi til: Bjørn Remen, Arild Vassenden (Helsebygg) og Åge Lien (St. Olavs Hospital HF)
Prosjekt: 1739 Sikkerhetsavdeling Østmarka
Gjelder: Detaljregulering: eksisterende bygg 08
Dato: 28.06.18
Vår ref: 2018/Sikkerhetsavdeling Østmarka - Notat bygg 08.docx
Deres ref: 17/13349-13 (298064/17) L12

Mulighet for bevaring av Bygg 08

Innenfor planområdet ligger Bygg 08 som tidligere huset den gamle kvinneavdelingen. I referat fra oppstartsmøte anmodes det om at bygningen bevares på stedet eller flyttes internt på området på Østmarka. Det er gjort befaring med byantikvar for å vurdere bevaring av Bygg 08 ved flytting av bygningen innenfor området.

Dette notatet er en redegjørelse for hvorvidt det er mulig å realisere nytt sikkerhetsbygg på Østmarka og samtidig bevare Bygg 08.

Myndighets- og planforhold

- I kommuneplanens arealdel har bygningen verneklasse B – høy antikvarisk verdi.
- I gjeldende reguleringsplan for området, r0436, er bygningen forutsatt revet.
- Jf. bestemmelse §2.2 i kommuneplanens arealdel gjelder r0436 foran kommuneplanens arealdel.
- Planområdet grenser til sykehusområdet på Østmarka som er fredet gjennom forskrift.

Mulighet bevaring av Bygg 08 på Østmarka

Sammen med byantikvaren er det foretatt befaring (jf. Vedlegg 1) for å finne muligheter for bevaring av Bygg 08 på Østmarka. Følgende muligheter er identifisert:

Annen plassering på Østmarka

Det er ikke realistisk å flytte Bygg 08 til området som er fredet etter forskrift (Jf. Vedlegg 1). Fredningen omfatter både bygninger og utomhusanlegg og skal bl.a. sikre bygningenes arkitektur og forhold til uteområdene, og bygningenes innbyrdes sammenheng med lysthus, gjerder mm. Det vil ikke være mulig å plassere Bygg 08 innenfor fredet område uten å komme i konflikt med fredningen.

Det har heller ikke vært mulig å finne annen realistisk plassering innenfor St. Olavs Hospitals områder på Østmarka. De ubebygde delene av området er enten regulert til formål naturområde som ikke skal bebygges i gjeldende plan r0436, har vanskelige terrengforhold eller er i konflikt med trær som skal beholdes.

Plassering innenfor planområdet

Byantikvaren har identifisert tre alternativer for bevaring av Bygg 08 (jf. Vedlegg 1 og Vedlegg 2):

1. Bevaring på stedet
2. Flytting mot nordvest innenfor planområdet
3. Flytting mot sørvest innenfor planområdet

Det er i Workshop med konkurransedeltagerne og i eget notat som del av konkurransegrunnlaget gitt mulighet for å benytte Bygg 08 som del av løsningsforslaget.

Det er strenge krav til sikkerhet for bygning og uteområder i den nye sikkerhetsavdelingen. Avdelingen skal huse de mest utfordrende og farlige pasientene i landet. Kravene skal ivareta sikkerhet mellom pasienter, mellom pasienter og behandlere, sikre samfunnet mot rømning og hindre inntrenging eller innføring av våpen, rusmidler osv.

En viktig del av behandlingstilbudet ved avdelingen er knyttet til bruk av uteområder. Det er i konkurransen stilt krav om et sikret uteareal på ca. 4 daa.

Etter gjennomført totalentreprisekonkurranse med tre løsningsforslag viser det seg at tomtestørrelsen er utfordrende nok for å få plass til bygg, utearealer og samtidig tilfredsstillende øvrige krav som bevaring av vegetasjon, adkomst, parkeringsplasser mm. Det vurderes å redusere størrelsen på sikret uteareal for sikkerhetsavdelingen blant annet pga. dette.

Ingen av de tre forslagene viser mulighet for bevaring av Bygg 08 innenfor planområdet.

På grunn av strenge sikkerhetskrav til planløsning, materialbruk, innredning, bygningsdeler osv. vil det ikke være realistisk å benytte Bygg 08 i behandlingstilbudet.

Sykehusbygg har nå kåret en vinner av konkurransen, og en vil i videre prosess med reguleringsplanarbeidet kunne ha en grundig gjennomgang av vinnerprosjektet.

Bygg 09 - "tvillingbygget"

Innenfor fredet område ligger Bygg 09 som har identisk planløsning og bygningsmessig utforming som Bygg 08, og blir omtalt som "tvillingbygget" til Bygg 08. Bygningen er i dag opplæringscenter, men var opprinnelig "Åpen avd. for mænd".

Vurdering

Det vil ikke være mulig å bevare Bygg 08 innenfor planområdet og samtidig oppføre ny sikkerhetsavdeling med tilhørende uteområder som oppfyller krav til sikkerhet og behandlingsregime. Det er heller ikke funnet en realistisk alternativ plassering for Bygg 08 annet sted på St. Olavs områder på Østmarka.

"Tvillingbygget" Bygg 09 er godt vedlikeholdt, og vil kunne representere en historisk referanse for begge bygg og funksjoner.

Vår vurdering er derfor at reguleringsplanens forutsetning om riving av eksisterende bygning i område OU5 må videreføres i ny plan, med dokumentasjon av interiør og eksteriør før riving.

Med vennlig hilsen for
KVADRAT arkitekter AS

Øyvind Skaar og Toralf Domaas
master i arkitektur / sivilarkitekt

- | | |
|------------|---|
| Vedlegg 1. | Østmarka sikkerhetsavdeling – notat etter befaring, Byantikvaren, 23.04.2018 |
| Vedlegg 2. | Østmarka – mulig plassering av kvinneavdeling, Byantikvaren, 23.04.2018 |
| Vedlegg 3. | Sammenstilling av planer og formål for Østmarka, KVADRAT arkitekter, 28.06.2018 |
| Vedlegg 4. | Eiendomsforhold Østmarka, KVADRAT arkitekter, 28.06.2018 |

Østmarka sikkerhetsavdeling - notat etter befaring

Vi viser til befaring den 6.4.2018, der bevaring av den gamle avdelingen for kvinner ble diskutert. Som byantikvaren tidligere har spilt inn må det forutsettes at villaen i høy antikvarisk klasse (B) ikke rives, men at det kan åpnes for at den kan flyttes internt på Østmarka.

Vi vurderer det ikke som realistisk å flytte bygningen langt vest på Østmarka, for eksempel ved "tvillingbygningen", da dette blant annet vil forutsette fjerning av trær mv. Det virker heller ikke realistisk med flytting innenfor det området som er fredet etter kulturminneloven.

Ved flytting tas bygningen over kjeller med. Vi vurderer det slik at kjelleren kan ofres, men at opprinnelige vinduer og dører bevares og gjenbrukes i ny kjeller.

Det gjenstår etter vår vurdering tre realistiske alternativer, i prioritert rekkefølge.

1. Bevaring på stedet

Byantikvarens primære anbefaling vil være at bygningen bevares der den står i dag. Selv om dette ikke er en premiss for arkitektkonkurransen, kan det være at ett eller flere av forslagene innebærer at bygningen kan bevares der den står. Inntil dette er avklart vil vi klart anbefale dette alternativet.

2. Flytting mot nordvest

Den gamle kvinneavdelingen utgjør et svært viktig fondmotiv i parken på Østmarka. Dersom vinnerforslaget plasserer hovedvolumene til nytt sikkerhetsbygg i sørlig retning, vil flytting mot nordvest i retning vegen være et godt alternativ (se vedlagte kart). Fondmotivet i parken vil i tilfelle langt på veg kunne bevares. Dette vil innebære flytting 40-50 meter, en mer eksakt plassering må avklares.

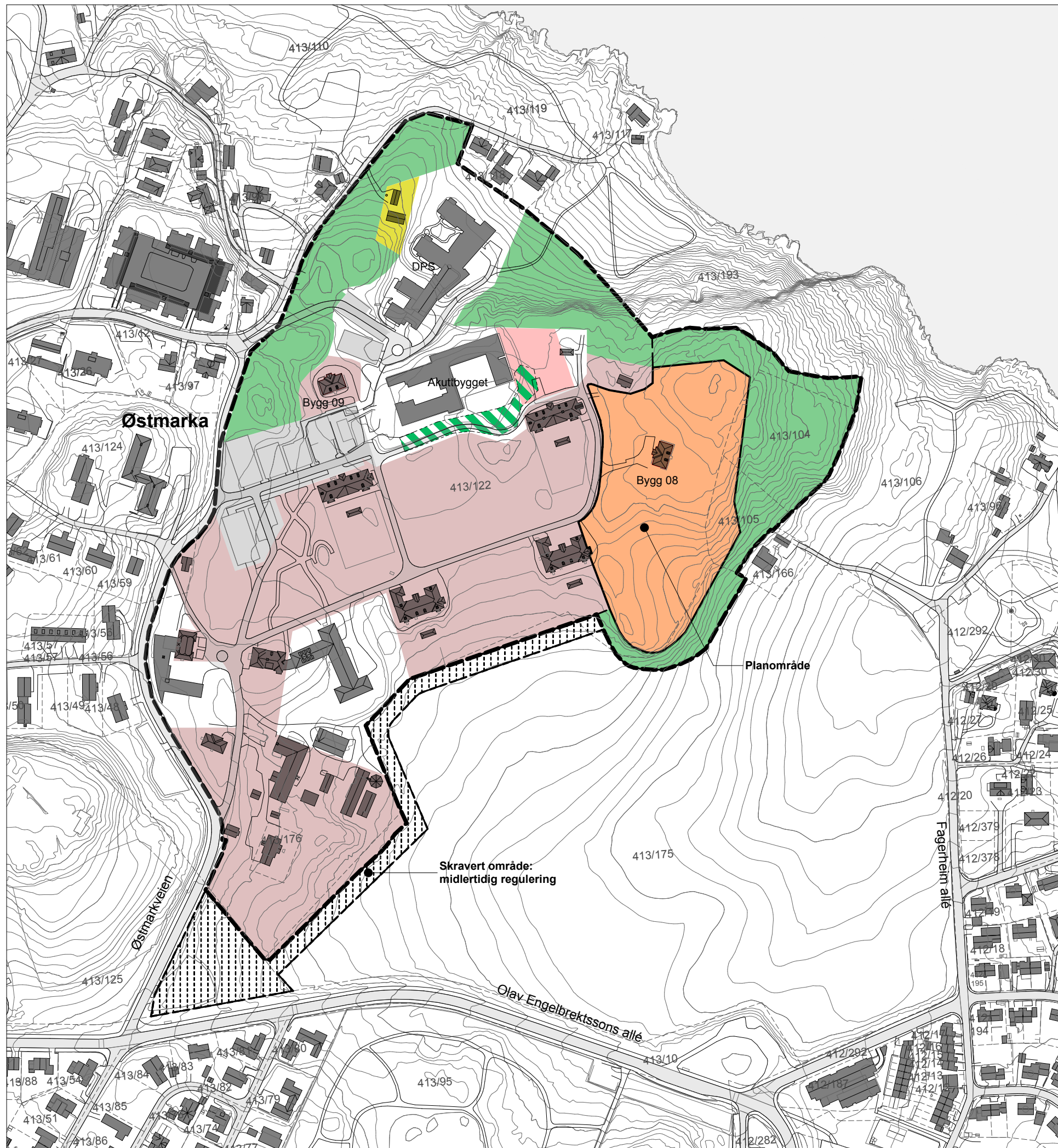
3. Flytting mot sørvest

Dersom ny sikkerhetsavdeling blir plassert i nordlig del av planområdet, vil flytting mot sørvest trolig være det eneste alternativet. Dette vil kunne være positivt, som en skjerming mot ny sikkerhetsavdeling. Kvinneavdelingen vil også kunne stå fint i kantsonen mot dyrkamarka/åkerlandskapet, slik villaen i Fagerheim Allé 90 allerede gjør (se vedlagte kart). Her vil flytting anslagsvis være 100-120 meter, en mer eksakt plassering må selvsagt avklares.

23.04.2018

Byantikvaren ved Roy Åge Håpnes





Planforhold

- Tomten (Felt OU5 i r0436)
Nytt sikkerhetsbygg m/ uteområde
- Område og bebyggelse fredet etter forskrift
(landsvernplanen for helsebygg)
- Reguleringsplan r0436:
Område som ikke skal bebygges (grøntområde)
- Parkeringsområde
- Bevaringsområde
- Del av område 1d i landsvernplan.
(Tidligere lufttegård)
- Område med fredete trær

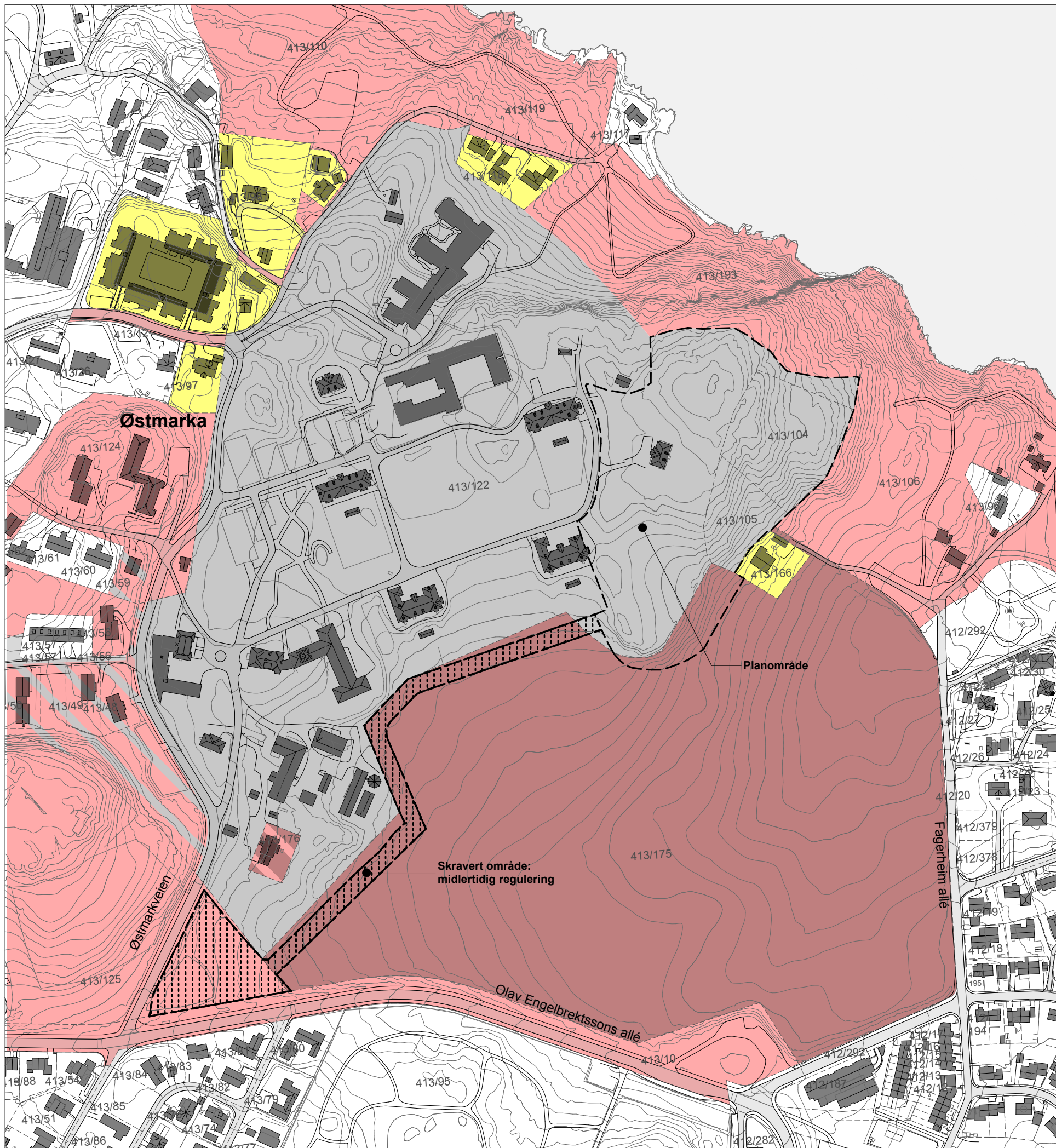
Sikkerhetsavdeling Østmarka -
detaljregulering

Sammenstilling av planer og
formål for Østmarka

1:3000 A3

28.06.2018

KVADRAT
arkitekter



- GRUNNEIER**
- St. Olavs hospital HF
 - Trøndelag fylkeskommune
 - Trondheim kommune
 - Privat

Sikkerhetsavdeling Østmarka -
detaljregulering

Eiendomsforhold Østmarka

1:3000 A3 28.06.2018

KVADRAT
arkitekter