

Saksframlegg

Detaljregulering av Østmarka, gnr/bnr 413/122, 104 og 105 m.fl., r20180035, offentlig ettersyn

Arkivsaksnr.: 17/13349

Forslag til vedtak:

Bygningsrådet vedtar å legge forslag til detaljregulering av Østmarka, gnr/bnr 413/122, 104 og 105 m.fl. ut til offentlig ettersyn, samtidig som det sendes på høring.

Reguleringsplanforslaget er vist på kart i målestokk 1:1000, merket KVADRAT arkitekter AS, datert 19.12.2018, i bestemmelser sist endret 21.2.2019 og beskrevet i planbeskrivelsen, sist endret 21.2.2019.

Før sluttbehandling må følgende være avklart:

- Flytting av eksisterende bygning med antikvarisk verdi B
- Overlapp mellom planområdet og området fredet etter kulturminneloven
- Muligheter for innendørs/overdekket sykkelparkering

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

Saken gjelder

Innsendt reguleringsplanforslag utarbeidet av KVADRAT arkitekter AS som plankonsulent, på vegne av forslagstiller St. Olavs Hospital. Reguleringsplanforslaget er utfyllende beskrevet i vedlagte planbeskrivelse. Komplette planforslag forelå 2.1.2019.

Hensikten med planen er å legge til rette for oppføring av ny sikkerhetsavdeling med uteområder for St. Olavs Hospital.

Utfordringer i planen

Kulturmiljø. Landskapet og kulturmiljøet på Østmarka utgjør som helhet et av de aller mest betydningsfulle historiske kulturlandskapene i Trondheim. Østmarka og Østmarkjordet er i kommuneplanens arealdel vist med hensynssone kulturmiljø. Det nye sikkerhetsbygget vil ha et stort fotavtrykk, og det vil ha stor innvirkning på landskapet, både fjernt og nært.

Deler av sykehusområdet på Østmarka omfattes av Landsvernplan for Helsesektoren, og de viktigste institusjonsbygningene og uteområdet er forskriftsfredet etter kulturminneloven, vedtatt 16.2.2012.

Tidligere vedtak og planpremisser

Gjeldende plan for området er r436 *Reguleringsplan for Sør-Trøndelag psykiatriske sykehus, Østmarka med tiliggende boligområder, barnehage, friområde og off. vegsystem*, med bestemmelser vedtatt 22.5.2003. Planområdet omfatter hele felt OU5 og østre del av OU8.

Trondheim kommune

OU5 har formål "Offentlig bebyggelse" benevnt "Ny regional sikkerhetsavd. og kompetansesenter. Døgnet psykiatri og rus" på plankart. Maks. tillatt utnyttelse er TU = 90 %. OU5 har et areal på 18,4 daa og utnyttelsen tilsvarer 16 500 m² BRA. Maksimum byggehøyde er to etasjer eks. kjeller og loft. Eksisterende bygning innenfor området forutsettes revet.

OU8 har formål "Område for offentlig bebyggelse" benevnt "Naturområder" på plankartet. Innenfor området tillates det etablert turstier og sikkerhetsgjerder. Det tillates ingen bebyggelse innenfor området.

Planen følger formåls grensen til område OU5 i gjeldende reguleringsplan, OU5 omfattes her ikke av spesialområde bevaring. Det viser seg imidlertid at mindre deler av OU5 i vest og nordvest likevel ligger innenfor område som er forskriftsfredet etter kulturminneloven.

Det er ved oppstart avklart at planen skal utredes etter konsekvensutredningsforskriften om tema kulturminner og naturmiljø. Utredningsplikten anses som oppfylt.

Planområdet

Planområdet omfatter østlig del av eiendommen 413/122, samt eiendommene 413/104 og 105, og er del av det historiske sykehusområdet på Østmarka. Midt i området ligger den gamle kvinneavdelingen (kalt Bygg 08) med tilhørende uteområde. Bygget er i dag ikke i bruk. Ellers består planområdet av dyrket mark og skog. Mot vest grenser planområdet mot den fredede delen av sykehusområdet. Mot øst og nord er det skogkledd, hvor Ladestien ligger nært i nord. Mot sør dyrka mark.

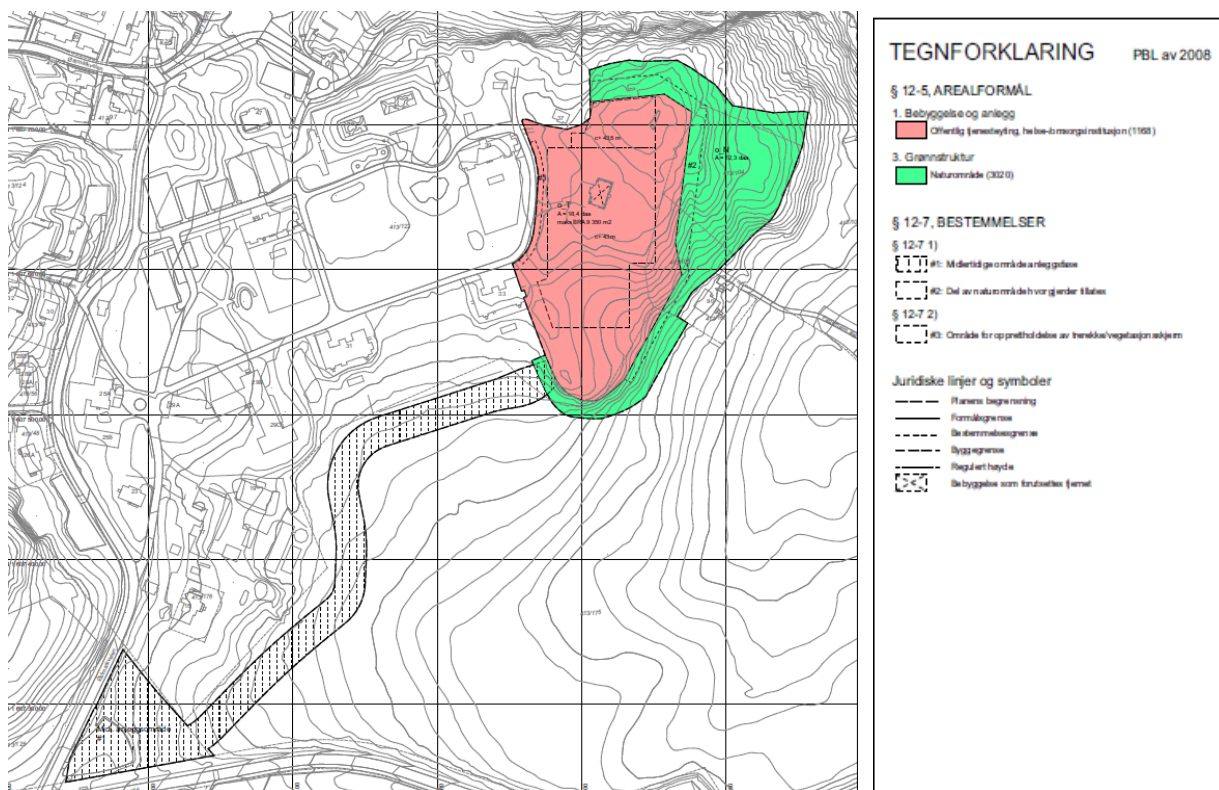
Beskrivelse av planen

Planen er utarbeidet med utgangspunkt i et konkret byggeprosjekt som utarbeides parallelt med planforslaget. Byggeområde gis formål offentlig tjenesteyting, helse- og omsorgsinstitusjon. Skogsområde nord, sør og øst for byggeområde reguleres til grønnstruktur med underformål naturområde. Det tillates ingen bebyggelse innenfor naturområdet. Innenfor et område vist som bestemmelsesområde #2, tillates oppføring av et avvisningsgjerde.

Et område i vest, langs eksisterende veg, er vist med bestemmelsesområde #3. Her skal trær som utgjør del av dagens allé bevares eller replantes.

Det er regulert inn et midlertidig område for anleggsveg og riggområde, bestemmelsesområde #1. Flere alternativer til anleggsveg er vurdert, hvorav foreslåtte anleggsveg samlet sett anses som beste løsning. Før ferdigattest tilbakeføres området til dagens formål, som er LNF-område i kommuneplanens arealdel.

Bebyggelsen utformes som et forholdsvis lavt, langstrakt bygningsvolum i tomtens nord-sør-retning. Det legges opp til en hovedetasje og en sokkeletasje. Av drifts- og sikkerhetsmessige hensyn er klinikkarealene med tilhørende støttfunksjoner samlet på ett plan. Øvrige funksjoner som personaladkomst, varelevering, besøksarealer og tekniske rom legges i en sokkeletasje. Aktivitetsbygget legges som et eget bygningsvolum mot sør, i tilknytning til aktivitetshagen og på samme nivå som sokkeletasjen.



Illustrasjon av plankartet



Illustrasjon av bygget sett fra nordvest.

Planforslaget regulerer en betydelig lavere utnyttelse enn gjeldende reguleringsplan (r436) åpner for. Maksimum BRA settes til 9 350 m² i plankartet, det er omtrent halvparten av hva gjeldende reguleringsplan tillater (med maks. BRA 16 500 m²).

Det etableres en områdesikring rundt uteområdet. Byggets utearealer og gårdshager nord for bygningen, utearealer øst for bygningen, samt aktivitetshagen som ligger i sør blir inngjerdet. Områdesikringen består av et sikringsgjerd på 5 meter og et avvisningsgjerd på 3 meter. Sikringsgjerdet går rundt aktivitetshagen og kan ikke forseres. Sikringsgjerdets øverste del vil være netting. Avvisningsgjerdet vil være et nettinggjerd.

Det er lagt til rette for en utvidelse av anlegget mot nord, byggetrinn 2, mot Ladestien.

Trondheim kommune



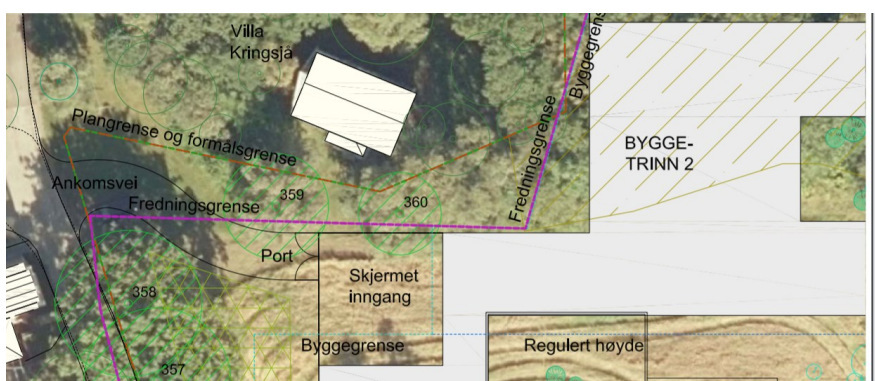
Framtidig situasjon sett fra Ringve.



Dagens situasjon, sett fra Olav Engelbretssons allé.



Framtidig situasjon.



Området i nordvest hvor plangrense/formålsgrænse og fredningsgrænse er vist.

Formannskapet ble orientert om en flytting av den gamle kvinneavdelingen på Østmarka til kommunal tomt den 18.12.2018. I notatet som fulgte saken er det konkludert med at Rådmannen vil komme tilbake med en sak til Formannskapet når kostnadsbildet er klargjort, og med forslag til finansiering av flyttingen.

På grunn av fremdriften av detaljplanen, er det konkludert med at planforslaget førstegangsbehandles uten at dette er endelig avklart. I Rådmannens forslag til innstilling vil det fremgå at det til sluttbehandling skal vurderes om det skal stilles krav til at bygget skal flyttes til en nærmere angitt plassering.

Trondheim kommune

Risiko og sårbarhet

ROS-analysen konkluderer med at det ikke er nødvendig å sikre tiltak i reguleringsplanen da aktuelle tiltak i hovedsak er sikret gjennom annen lovgivning som er spesielt knyttet til virksomheten.

Konsekvenser for klima og det ytre miljø

Dyrka mark

Planen omfatter omdisponering av ca. 9 dekar dyrka mark og omdisponeringen er avklart i kommuneplanens arealdel.

Midlertidig nedbygging av matjord

Omtrent 13 dekar dyrka jord vil bli midlertidig berørt av anleggsveg og riggområde og være ute av produksjon i anleggsfasen. Midlertidig bruk av dyrka mark innebærer en risiko for at jorda mister sin kvalitet. For å ivareta dyrka marka på best mulig måte er det lagt inn konkrete føringer for flytting av matjord og gjennomføring av anleggsvegen. Det er i bestemmelsene gitt vilkår for gjennomføring av anleggsvegen, og det er stilt rekkefølgekrav om tilbakeføring.

Naturmiljø

Planen vurderer ikke å ha vesentlig negative konsekvenser for naturmiljøet.

I deler av området som i dag er skogkledd vil trær bli fjernet og skogen tynnet ut. Gjennom å utarbeide en plan for vegetasjon, jf. bestemmelse § 3.1, vil det gjøres en konkret vurdering av randvegetasjonen for å finne gode løsninger knyttet til uttynningen mot vest og forsterkning av skjermvegetasjon mot nord og sør. Planen skal forelegges kommunens skogforvaltning.

Bergasal (norsk ansvarsart) er registrert innenfor planområdet, men ikke bekreftet lokalisert under utredningsarbeidet. Bergasalen Den skal i henhold til bestemmelsene forsøkes lokalisert og en eventuell flytting skal vurderes.

Kornkråka er et vanlig innslag i denne delen av Trondheim, men den hekker ikke innenfor planområdet. Etablering av sikkerhetsbygg ved Østmarka vil trolig ikke påvirke denne artens forekomst i området.

Vurdering

Planforslagets utforming og kvalitet

Planforslaget er tilstrekkelig grunnlagt og dokumentert, er utført i samsvar med gjeldende lov- og forskriftsverk, sentrale planer og retningslinjer. Planen har en god planfaglig kvalitet.

Planen åpner for et lavt bygg som innordner seg landskapet, og Rådmannen mener forslaget samlet sett er tilpasset området på en god måte.

Det er positivt at forslaget legger opp til et grønt belte mellom parken og det nye bygget, slik at det blir en god overgang mellom disse områdene. Vegetasjonsbeltet mot sør blir viktig med tanke på fjernvirkning, og det vil her legges en plan som ivaretar tetthet og høyder på vegetasjonen.

For å dempe virkningen/opplevelsen i landskapet skal utvendige farger og materialbruk tilpasses Østmarkas kulturmiljø. Bestemmelsene sikrer at det ved søknad om tiltak redegjøres for dette.

Tre alternativer til midlertidig anleggsveg er vurdert. Midlertidig bruk av dyrka mark innebærer en risiko for at jorda mister sin kvalitet. Rådmannen har imidlertid kommet fram til at en slik anleggsveg vil være en bedre løsning enn de andre alternativene som vil være uheldig ut fra sykehusdrift, bevaring av parkanlegget og konsekvenser for nærliggende boligbebyggelse.

Trondheim kommune

Dagens parkeringsdekning på sykehusområdet på Østmarka vil bli betydelig redusert på grunn av fjerning av midlertidige plasser, samt økt antall ansatte. Det vil bli etablert 45 sykkelparkeringsplasser knyttet til sikkerhetsbygget, hvor 14 av disse er under tak, og de øvrige er ordinære sykkelparkeringsplasser ved hovedinngangen. Rådmannen mener det er viktig at redusert parkeringskrav møtes med gode sykkefasiliteter. Rådmannen vil derfor fram til sluttbehandling se om det finnes muligheter for større andel av innendørs/overdekket sykkelparkering.

Det planlegges nytt bussrutetilbud til Østmarka som vil gi et betydelig bedre kollektivtilbud fra august 2019, herunder ny holdeplass omtrent 400 meter fra sikkerhetsbygget.

Avveining av konsekvenser

Utbyggingen har en vesentlig samfunnsmessig betydning, da det er en nødvendig med flytting fra dagens lokalisering på Brøset. Utbyggingen vil ha betydelig påvirkning på kulturmiljøet og landskapet. Dette har vært nøye vurdert, og avbøtende tiltak er sikret i planen. Det eksisterende bygget er foreslått flyttet og bevart, men dette vil først bli avklart før sluttbehandling. Nybyggets volum og fotavtrykk, fargebruk og fasade, vegetasjon, samt plassering av midlertidig riggområde har vært drøftet. Samlet sett er forslaget tilpasset området på en god måte.

Økonomiske konsekvenser for kommunen

Planforslaget slik det foreligger vurderes ikke å ha økonomiske konsekvenser for kommunen. En eventuell flytting av eksisterende bygning vil få økonomiske konsekvenser for kommunen. Rådmannen vil komme tilbake med en sak til Formannskapet når kostnadsbildet er klargjort, og med forslag til finansiering av flyttingen.

Medvirkningsprosess

Oppstartsmøte ble avholdt 23.11.2017. Planoppstart ble varslet til berørte naboer og gjenboere til planområdet, og ved e-post til berørte parter i henhold til kommunens adresseliste i plansaker. Planoppstart ble kunngjort i Adresseavisen 23.6.2018. Frist for innspill ble satt til 10.8.2018.

Etter opprinnelig varsel ønsket kommunen at ytterligere fem instanser fra kommunens adresseliste i plansaker ble varslet om planoppstart. Varsel ble sendt disse 24.8.2018 med frist for tilbakemelding satt til 14.9.2018. I løpet av planprosessen måtte område for anleggsveg justeres og utvides med 4,4 daa på grunn av jordvern. Grunneier ble varslet.

Planforslaget ble presentert i Regionalt planforum 17.10.2018. Det har blitt avholdt flere arbeidsmøter med Rådmannen underveis.

Konklusjon

Rådmannen anbefaler planforslaget. Planforslaget kan legges ut til offentlig ettersyn og sendes på høring.

Rådmannen i Trondheim, 5.3.2019

Einar Aassved Hansen
kommunaldirektør

Ragna Fagerli
byplansjef

Hanne Nordgård
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Trondheim kommune

Vedlegg

- Vedlegg 1: Planbeskrivelse
- Vedlegg 2: Reguleringskart
- Vedlegg 3: Reguleringsbestemmelser
- Vedlegg 4: ROS- analyse
- Vedlegg 5: Illustrasjonsplan
- Vedlegg 6: Snitt
- Vedlegg 6: Fjernvirkningsperspektiver
- Vedlegg 7: Nærvirkningsperspektiv
- Vedlegg 8: Konsekvensutredning - Kulturminner og naturmiljø
- Vedlegg 9: Notat – flytting av eksisterende bygg
- Vedlegg 10: Notat – anleggsveg
- Vedlegg 11: Notat – mobilitet
- Vedlegg 12: Innspill til planforslaget