

Saksframlegg

Reguleringsplan for Østmarka, gnr/bnr 413/122, 104 og 105 m.fl., r20180035, sluttbehandling

Arkivsaksnr.: 17/13349-79

Forslag til innstilling:

Bystyret vedtar forslag til detaljregulering av Østmarka, gnr/bnr 413/122, 104 og 105 m.fl. som vist på kart i målestokk 1:1000, merket KVADRAT arkitekter AS senest datert 27.5.2019 med bestemmelser senest datert 31.5.2019 og beskrevet i planbeskrivelsen, senest datert 31.5.2019.

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

Saken gjelder

Reguleringsplanforslag utarbeidet av KVADRAT arkitekter AS som plankonsulent, på vegne av forslagstiller St. Olavs hospital. Reguleringsplanforslag er utfyllende beskrevet i den vedlagte planbeskrivelsen.

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

Utfordringer i planen

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.

Store deler av sykehusområdet på Østmarka omfattes av Landsverneplan for helsesektoren. Uteområder og 19 bygninger er på bakgrunn av denne forskriftsfredet etter kulturminneloven i Forskrift om fredning av statens kulturhistoriske eiendommer (FOR-2011-11-09-1088, ikrafttredelse 9.11.2011).

Planområdet grenser helt inn mot, og delvis overlapper med, fredningsområdet, og det har vært en forutsetning at nytt sikkerhetsbygg skal tilpasse seg fredningsområdet og kulturlandskapet på en best mulig måte.

På tomten står bygget som i sin tid huset en avdeling for kvinner (benevnt Bygg 08, jf. bygningsregistreringen på Østmarka). Bygget har klasse B - høy arkitektonisk verdi, jf. kommunens Aktsomhetskart for kulturminner. Planen medfører at bygget rives.

Trondheim kommune

Tidligere vedtak og planpremisser

Bygningsrådet vedtok i sak 45/19 i sitt møte 19.3.2019 å legge planforslaget ut til offentlig ettersyn, samtidig som det sendes på høring med følgende oppfølgingspunkter:

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

Planstatus

Kommuneplanens arealdel 2012-2024 viser området som eksisterende boligbebyggelse og grønnstruktur. Planområdet omfattes av hensynssone for utvalgte kulturmiljø. Østmarka og Østmarkjordet, inkl. fjordsonen m/Ringvebukten beskrives her som et *"Særpreget og godt bevart psykiatrisk sykehus i grønt miljø ("asyl i villastil"), spesialregulert; Jordet sønnenfor er et betydningsfullt oppsluttende element både for sykehusanlegget og for Ringve i syd. Som helhet utgjør dette området (2.5 sammen med 2.3 og 2.4) et av de aller mest betydningsfulle historiske kulturlandskapene i Trondheim; Ringvebukten med to særpregede bygninger som begge har høy kulturminneverdi er et ytterligere oppsluttende miljø som forsterker verdien."*

Planen er i tråd med r436 *Reguleringsplan for Sør-Trøndelag psykiatriske sykehus, Østmarka med tilliggende boligområder, barnehage, friområde og off. vegsystem* med bestemmelser, vedtatt 22.5.2003. Planområdet omfatter hele felt OU5 og østre del av OU8 i gjeldende reguleringsplan.

Oppfølgingspunkter

Første strekpunkt:

Rådmannen la fram en orienteringssak for formannskapet, sak 198/18, i møte den 18.12.2018.

Denne viste til at Rådmannen, Sykehusbygg og St. Olavs hospital siden november 2017 har sett på og vurdert alternative plasseringer, i hovedsak i tilknytning til sykehusområdet. Det er blant annet sett på alternativer innenfor det fredete området sammen med Riksantikvaren. Konklusjonen er at dette ikke vil la seg gjøre. Skal verneverdiene bevares, vurderes det ikke som realistisk å flytte bygningen vekk fra Østmarka. Dette pga. størrelsen og at bygningen må flyttes i sin helhet. Som et alternativ sto parkeringsplassen, som er kommunalt eid, på gnr/bnr 413/50 igjen. Byantikvaren la til grunn at bygget her fremdeles vil kunne oppleves og forstås som en del av sykehuset.

Saken ble fulgt opp med ny sak i formannskapet den 9.4.2019, sak 91/19. I denne saken ble det vurdert om kommunen skulle dekke flyttekostnader og driftsutgifter.

Følgende vedtak ble fattet i sak 91/19:

Formannskapet synes det er bekymringsverdig at et bygg av høy antikvarisk verdi blir revet når St. Olavs Hospital HF skal bygge ny sikkerhetsavdeling på Østmarka. Kommunen kan ikke påta seg kostnaden for å flytte bygget til en annen tomt, og mener dette må dekkes av helseforetaket selv. Det fremstår som uforståelig at staten ikke ønsker å ta vare på et bygg som er viktig også fra et sykehushistorisk perspektiv.

Andre strekpunkt:

I dialog med Riksantikvaren opprettholdes plangrensen, og de områder innenfor planområdet som er fredet etter kulturminneloven vises med hensynssone H730 - Båndlegging etter lov om kulturminner. Det tas inn følgende bestemmelse:

Bygninger og anlegg som er fredet etter kulturminneloven skal forvaltes i henhold til fredningsforskriften.

Trondheim kommune



Aktuell tomt er vist med rødt sirkel. Bygg 08 lengst øst i kartutsnittet.

Tredje strekpunkt:

Det er lagt til rette for innendørs sykkelparkering i bygget. Det skal anlegges minimum 45 innendørs eller overdekte sykkelparkeringsplasser.

Beskrivelse av planen

Planforslaget viser areal til offentlig tjenesteyting, institusjon. Skogsområdet nord, sør og øst for byggeområdet reguleres til grønnstruktur med underformål naturområde. Fram til planområdet legges et midlertidig område for anleggsveg og riggområde på dagens jordbruksareal. Det er gitt tydelige føringer for gjennomføring og tilbakeføring av anleggsvegen.

Ny bebyggelse skal etableres innenfor byggegrenser vist i plankartet, med angitt maksimal tillatt byggehøyde på kote + 43 m og maksimalt bruksareal på 9 350 m². Utbyggingen har behov for et stort utomhusareal som avgrenses av et høyt sikkerhetsgjerde. Nord, øst og sør for bygget vil det settes opp et avvisningsgjerde som skal hindre innsyn.

Bygningen skal utformes slik at det dannes ulike volumer. Det er stilt krav til oppdelte fasader og at utvendige farger og materialbruk skal tilpasses Østmarkas kulturmiljø. Det er stilt krav om plan for vegetasjon. Planen skal redegjøre for all vegetasjon i tilknytning til planområdet, dette for å ivareta hensynet til fredningsområdet, skogsområdet og kulturlandskapet.

Store deler av planområdet består i dag av dyrka mark og det er stilt krav om gjenbruk av matjord.

Virkninger

Planforslaget legger til rette for ny bygningsstruktur som vil gi en vesentlig annen karakter enn dagens bygning på tomten. Det er utført nær- og fjernvirkningsstudier som viser hvilken virkning bebyggelsen vil ha fra flere standpunkt. Planen åpner for et lavt bygg som innordner seg landskapet og som ikke vil bryte landskapsiluetten. Mot vest vil det være et grønt vegetasjonsbelte som gir en god overgang mellom området som er fredet og det nye bygget.

Trondheim kommune



Illustrasjonsplan som viser ny bebyggelse, uteområde og grønnstruktur.

Planen omfatter omdisponering av ca. 9 dekar dyrka mark. I tillegg vil midlertidig bruk innebære at omtrent 14 dekar dyrka jord blir satt ut av drift mens utbyggingen pågår. Tydelige føringer i bestemmelsene for gjennomføring av anleggsvegen og riggområdet på det midlertidige arealet skal sørge for at kvaliteten på dyrkamarka opprettholdes.

Planen ble ved høring vurdert ikke å ha vesentlige negative konsekvenser for naturmiljøet. Det er i løpet av høringsperioden blitt gjort oppmerksom på området hvor det er påvist hekkende hegre. Dette er innenfor felt o_N, naturområde. Det er delvis innenfor området hvor sikkerhetsgjerdet kan anlegges. Det er tatt inn en bestemmelse som skal hensynta gråhegren.

Vurdering

Nytt sikkerhetsbygg vil ha stor påvirkning på landskapet og kulturmiljøet på Østmarka. I planprosessen er det lagt stor vekt på at ny bebyggelse skal tilpasses eksisterende bebyggelse og kulturmiljø, samtidig som at dagens krav til et slikt sikkerhetsbygg ivaretas. Planen åpner for et lavt bygg som innordner seg landskapet, og Rådmannen mener forslaget samlet sett er tilpasset området på en god måte.

I gjeldende reguleringsplan for området (r436) tillates eksisterende bygg, bygg 08, revet. Ved oppstart av planen spilte byantikvaren inn at det må forutsettes at dette bygget ikke rives. Bygningen var tidligere klassifisert som C (Antikvarisk klassifisering av bebyggelsen, 1991), men verdien ble i 2010 oppjustert til klasse B - høy arkitektonisk verdi. I forbindelse med vedtak av

Trondheim kommune

Kommuneplanens arealdel (KPA) 2012-2024 i mars 2013, ble Østmarka og Østmarkjordet underlagt hensynssone for kulturmiljø i KPA.

Ved førstegangsbehandling av planforslaget ble det tatt inn et punkt hvor flytting av eksisterende bygg skulle være avklart før sluttbehandling. Som en konsekvens av dette har Rådmannen sammen med forslagsstiller vurdert mulige løsninger som ikke medfører riving av bygg 08.

Bygget er viktig både som en del av historien til sykehusområdet og ut fra et arkitekturhistorisk perspektiv. I vurderingen av byggets tilknytning til anlegget på Østmarka legger Rådmannen vekt på de avveiningene som ble gjort ved utarbeiding av gjeldende reguleringsplan fra 2003, hvor det etter en helhetlig vurdering ble konkludert med at dette bygget ikke skulle omfattes av bevaringssonen som øvrige bygg fra samme periode. Dette under forutsetning at bygget skulle dokumenteres før en eventuell riving. Senere tids Landsverneplan for helsesektoren og fredningen av bygg og uteområder bygger på den samme helhetsvurderingen. Det sykehushistoriske miljøet på Østmarka vurderes dermed ivaretatt gjennom Landsverneplanen og senere fredning.

Flytting og bevaring av bygget var ikke en del av konsekvensutredningen for kulturlandskap og kulturmiljø da utredningen tok utgangspunkt i gjeldende reguleringsplan. Bevaring og/eller ny plassering kan ikke leses ut av denne utredningen. Formelt vern er ikke en forutsetning for bevaring av kulturminner. I Trondheim kommune er det registrert bygninger, miljøer og andre kulturminner som vi vurderer som verneverdige, selv om det ikke foreligger formelle vernevedtak. I seg selv har bygget høy antikvarisk verdi og er godt ivaretatt. Det er et mål i Kommunedelplan for kulturminner og kulturmiljøer 2013-2025, å sikre verdier og begrense tap av kulturminner.

Som et alternativ til riving av bygget er flytting vurdert. Etter flytting vil imidlertid bygget ikke ha samme tilknytning til Østmarka institusjonsområde, og byggets verdi som kulturminne vil med det være svekket. I rådmannens vurdering er det lagt vekt på at det eksisterer et helt tilsvarende bygg, bygg 09. Dette bygget er regulert til bevaring i områdeplanen, og er fredet etter kulturminneloven og vil stå som et eksempel på det arkitekturhistoriske.

For å stille krav om bevaring av bygget - gjennom flytting - i reguleringsplanen, mener Rådmannen bygget må være nødvendig for å ivareta Østmarka som kulturminne og kulturmiljø. Da de helhetlige vurderingene som er gjort i tidligere prosesser konkluderer med at hensynet til kulturminner og kulturmiljøet blir tilstrekkelig ivaretatt uten bevaring av eksisterende bygg, mener rådmannen det er akseptabelt at bygget ikke bevares gjennom denne reguleringsplanen.

Medvirkning

Planarbeidet ble kunngjort igangsatt i Adresseavisen 23.6.2018. Planen ble vedtatt lagt ut til offentlig ettersyn og sendt på høring i perioden fra 25.3.2019 til 11.5.2019.

Trøndelag fylkeskommune fikk utsatt frist til 14.5.2019. Det kom inn seks skriftlige merknader.

Det er i dialog med Riksantikvaren gjort justeringer av planforslaget. Forslaget var allerede sendt på høring da forslagsstiller og Riksantikvaren kom frem til omforente løsninger på Riksantikvarens innspill. Det var dermed enighet knyttet til endringer i planforslaget, men det ble på formelt grunnlag fremmet innsigelse dersom ikke byggegrense mot fredet område ble flyttet to meter østover. Riksantikvarens innsigelse og faglige råd er ivaretatt i planforslaget. For merknader og kommentarer vises det til eget vedlegg.

Fylkesmannen i Trøndelag hadde innsigelse til planen angående flytting og gjenbruk av matjorda innenfor utbyggingsområdet, samt frist for når istandsettingen av midlertidig bruk av dyrka mark skal være gjennomført. Dette er nå sikret i bestemmelsene, og innsigelsene er imøtekommet.

Trondheim kommune

For ytterligere merknader og utfyllende kommentarer vises det til eget vedlegg.

Avveining av konsekvenser

Utbyggingen har en vesentlig samfunnsmessig betydning, da det er nødvendig med flytting fra dagens lokalisering på Brøset. Utbyggingen vil ha betydelig påvirkning på kulturmiljøet og landskapet på Østmarka. Dette har vært nøye vurdert, og avbøtende tiltak er sikret i planen.

Økonomiske konsekvenser for kommunen

Planforslaget slik det foreligger vurderes ikke å ha økonomiske konsekvenser for kommunen.

Konklusjon

Rådmannen anbefaler at planforslaget vedtas.

Rådmannen i Trondheim, 10.6.2019

Einar Aassved Hansen
kommunaldirektør

Ragna Fagerli
byplansjef

Hanne Nordgård
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Vedlegg

- Vedlegg 1: Planbeskrivelse
- Vedlegg 2: Reguleringskart
- Vedlegg 3: Reguleringsbestemmelser
- Vedlegg 4: Illustrasjonsplan
- Vedlegg 5: Nærvirkningsperspektiver
- Vedlegg 6: Fjernvirkningsperspektiver
- Vedlegg 7: Merknader og kommentarer