



Deres ref:
Vår ref: jek
Dato: 25.09.2020
Sted: Trondheim
Filnavn:
Søknad om disp
høyder.docx

PROSJEKT: JOHAN BOJER VGS,
GNR 314/BNR 48 M. FL. INDRE FOSEN KOMMUNE

Søknad om dispensasjon fra tillatt gesims- og mønehøyde i reguleringsplan

SØKNAD OM DISPENSASJON FRA TILLATT BYGGEHØYDE

Det søkes dispensasjon fra reguleringsplanens bestemmelse «4.3 Tillatte byggehøyder (§ 12-7, nr. 1) Kotehøyde for maks tillatt gesims- og mønehøyde er angitt på plankartet. Byggehøydesonene er i plankartet avgrenset av linje for regulert høyde.»

Søknad om dispensasjon gjelder de angitte kotehøydene på plankartet for områdene o_BOP1 og o_BOP2. Tiltakshaver ønsker å oppføre bygg i 3 etasjer på begge områder, med gesims- og mønehøyde maks. kote 23.

I dette stadiet av prosjektutviklingen vurderes alternativ med flatt tak, flere mindre saltak eller pulttak på deler av bygget. Kote 23 vil være aktuell som mønehøyde ved saltak eller øverste gesims ved pulttak. Flate deler av taket vil ha gesims på kote 19 i alle alternativer.

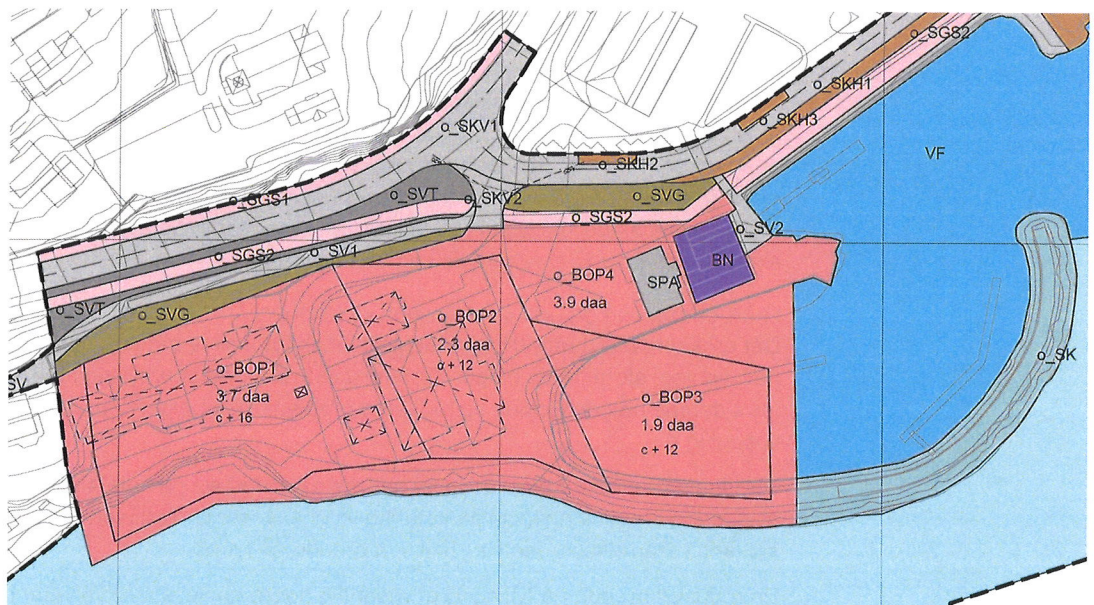
Tiltakshaver planlegger ikke bebyggelse på o_BOP3 (småbåthavna).

BAKGRUNN FOR SØKNAD

PLANGRUNNLAG

Reguleringsplanen angir 3 områder for bebyggelse og anlegg – offentlig eller privat tjenesteyting med tilhørende kotehøyder for maks tillatt gesims- og mønehøyde:

- o_BOP1: c+16
- o_BOP2: c+12
- o_BOP3: c+12



Utsnitt fra reguleringsplan som viser de ulike byggehøydesonene, o_BOP1, o_BOP2 og o_BOP3.

I planbeskrivelsen er det illustrert en langstrakt bebyggelse som tar i bruk dagens småbåthavn til byggeområde. Bebyggelsen er i planbeskrivelsen beskrevet med 3 etasjer mot vest og to etasjer mot



JOHAN BOJER VGS,
GNR 314/BNR 48 M.
FL. INDRE FOSEN
KOMMUNE

—
Søknad om
dispensasjon fra
tillatt gesims- og
mønehøyde i
reguleringsplan

øst. Tillatt maksimal utnyttingsgrad er angitt til 130% BRA for feltene o_BOP1–3, noe som tilsvarer i overkant av 10 000 m² bruksareal (BRA).

I referat fra forhåndskonferanse med Indre Fosen kommune, avholdt 03.09.2020, er det oppgitt følgende om bakgrunnen for tillatt byggehøyde:

«Hensynene bak de maksimale byggehøydene satt i reguleringsplanen, er å ivareta siktlinjer fra Vanvikan kirke til torgareal og sjø, samt å legge til rette for et innbydende torgareal. Ved søknad om dispensasjon fra denne bestemmelsen må det gjøres vurderinger/ vise at en ivaretar hensynene som nevnt.»

I Kommunedelplan Vanvikan (Planid: 17182017004), er det under punkt 2.4 Offentlig / privat tjenesteyting (§11-7 nr. 1 og §11-10) angitt følgende om byggehøyde:

«BOP1: Området skal disponeres til tomt for fremtidig videregående skole. Utnyttelse % BRA = min 50 %, maks 130%. Maksimum høyde 17,5 meter fra kote 3,5. Bebyggelse tillates utformet med flatt tak. Fremtidige bygninger må ivareta siktlinjer mot fjorden. Det må også tas hensyn til kirkebygg bak området, slik at kirka fremdeles har en fremtredende plass i terrenget.»

Høyde fastsatt i kommunedelplan tilsvarer en byggehøyde på kote 21.

PROSJEKTUTVIKLING FRAM TIL SØKNAD OM DISPENSASJON

FOTAVTRYKK OG ETASJETALL

Det er gjennomført volumstudier som viser at fotavtrykket til skolebygget med utearealer kan plasseres innenfor o_BOP1 og o_BOP2, slik at en unngår utfylling i småbåthavna.

Videre volumstudier har vist at skolens funksjon og mål for skolens drift best ivaretas med et relativt kompakt bygg i tre etasjer på både o_BOP1 og o_BOP2. Dette gir korte avstander i skolebygget, nærhet og synlighet mellom skolens ulike avdelinger, mulighet til å organisere skolen rundt et felles innvendig torg med møtested for elever, ansatte og besøkende. Dette gir også en reduksjon i skolens fotavtrykk sammenlignet med et bygg der deler er i to etasjer. Et redusert fotavtrykk gir større tilgjengelige utearealer på tomte til undervisning, trafikkarealer for varelevering mv. og uteoppholdsareal.

ETASJEHØYDE

Prosjektet har ambisiøse målsettinger for reduksjon i klimagassutslipp og energibruk. Det er gjennomført utredninger på bruk av tre bæresystem og ventilasjonssystemer med svært lavt energiforbruk til vifter mv. for distribusjon av luft i bygget. Dette oppnås blant annet ved å benytte store kanaler for tilluft og avtrekk, som reduserer motstanden i kanalnettet og dermed energibruken. Begge disse aktuelle tiltakene vil bidra til et behov for økt etasjehøyde. I tillegg stiller bruken av skolens rom krav til etasjehøyde som må ivaretas.

EROSJONSSIKRING OG HØYDEPLASSERING AV BYGNING

Det er gjennomført utredning av aktuelle tiltak for å sikre tomt og bygg mot erosjon som følge av havstigning, stormflo og bølger. Det mest aktuelle tiltaket er fylling med stein utenfor dagens sjøkant for å dempe bølgeenergien og redusere problem med bølger som overskyller bygge- og uteområdet vesentlig.

Utredning viser at en plassering av nederste gulv/etasje på kote 4 i stedet for den laveste tillatte plassering i reguleringsplan på kote 3,5 vil gi et vesentlig redusert behov for fylling utenfor dagens sjøkant, i størrelsesorden fra 15 til 5 m bredde på fylling.

En redusert bredde på fylling vil gi vesentlig bedre opplevelseskvaliteter på uteområdene, både området mellom skole og sjø og fra torget. Den opplevde fysiske og visuelle nærheten til vannet vil kunne ivaretas på en langt bedre måte med en redusert bredde på fylling, en fylling med bredde 15 m vil oppleves som en stor barriere mellom sjøen og planlagt torg og tursti langs vannkanten.



JOHAN BOJER VGS,
GNR 314/BNR 48 M.
FL. INDRE FOSEN
KOMMUNE

—
Søknad om
dispensasjon fra
tillatt gesims- og
mønehøyde i
reguleringsplan

ENERGIPRODUKSJON VED SOLCELLER

Prosjektet har ambisiøse målsetninger for lokal energiproduksjon. Deler av energiproduksjonen vil foregå ved bruk av solceller på tak, eventuelt supplert med solceller på fasade. Analyser viser at skolen kan dekke sitt eget energiforbruk ved solceller på flate tak. En skrå takform, enten ved saltak orientert med møneretning nord-sør, eller et pulttak med takflaten vendt mot sør, vil gi mulighet for vesentlig større energiproduksjon, og gi muligheter for deling av den overskytende energiproduksjonen lokalt.

Tiltakshaver ønsker å utrede lokal energideling nærmere, og ønsker derfor at maksimale gesimshøyder (ved pulttak vil øverste del av taket regnes som en gesims) og mønehøyder settes slik at en skrå takform vil være mulig uten å redusere antall etasjer på bygget.

FORDELER VED DISPENSASJON

KONTAKT TORG OG KIRKE

Ved å bygge i 3 etasjer på o_BOP2 kan en redusere byggets fotavtrykk og trekke bebyggelsen lenger mot vest. Dette gir større kontaktflate fra kirka mot torget og videre over torget til sjøen. Vi vurderer kontakten fra kirka til sjøen som vesentlig bedre med en slik tomte disponering enn den som er illustrert i planbeskrivelse, der en har bebyggelse mellom torget og sjøen.

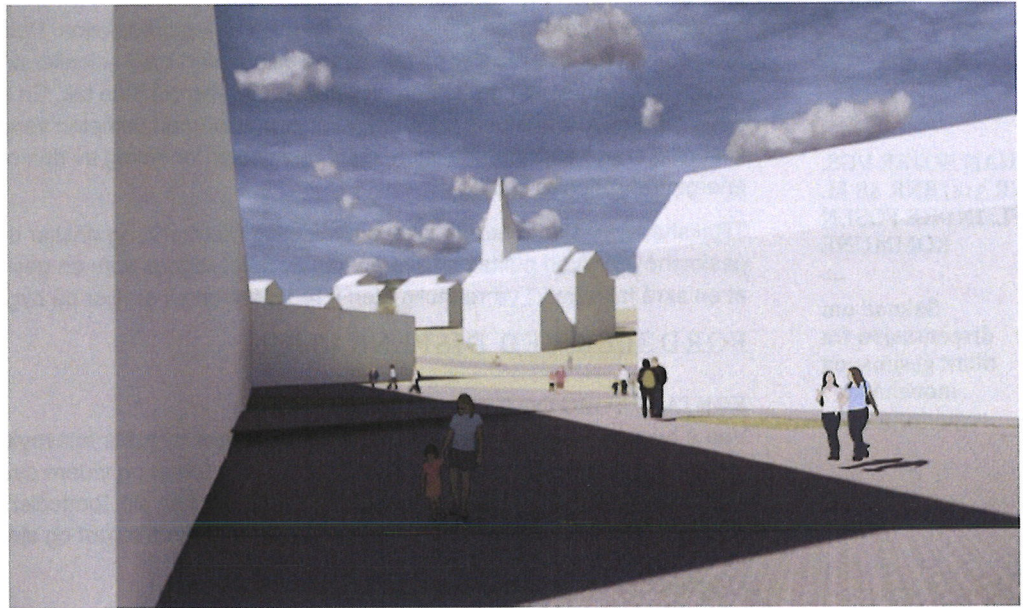
ILLUSTRASJONER PÅ DE NESTE SIDENE

Bilde 12 og bilde 13 er hentet fra planbeskrivelsen som følger reguleringsplanen, og viser hvilken bebyggelse reguleringsplanen tillater. Bilde A og bilde B viser tenkt utforming av nye Johan Bojer vgs. Prosjektet er i en utviklingsfase, der utformingen, blant annet valg av takform, vil konkretiseres fram mot et forprosjekt i løpet av første kvartal 2021.

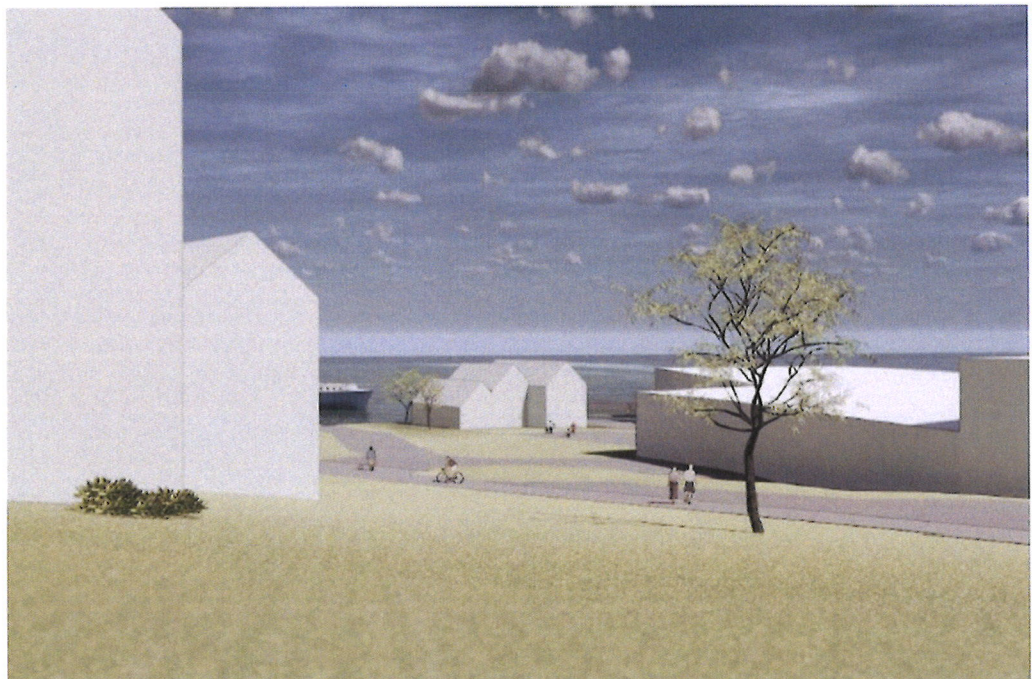
HUS

JOHAN BOJER VGS,
GNR 314/BNR 48 M.
FL. INDRE FOSEN
KOMMUNE

—
Søknad om
dispensasjon fra
tillatt gesims- og
mønehøyde i
reguleringsplan



Bilde 12: Illustrasjon som viser sikten fra torget/østlig hjørne til skolen mot kirka den 28.august kl. 12, omtrentlig tidspunkt på Vanvikandagene, retning nordvest. Kilde: Norconsult.



Bilde 13: Illustrasjon som viser sikten fra kirka og mot hurtigbåten og planlagt torg ved skolen ved sommersolverv kl.15. Kilde: Norconsult.

HUS

JOHAN BOJER VGS,
GNR 314/BNR 48 M.
FL. INDRE FOSEN
KOMMUNE

—
Søknad om
dispensasjon fra
tillatt gesims- og
mønehøyde i
reguleringsplan



Bilde A: nye Johan Bojer videregående skole med hovedinngang mot offentlig torg til høyre på bildet, sett fra småbåthavna mot kirka.



Bilde B: nye Johan Bojer videregående skole, fugleperspektiv fra nordvest.



JOHAN BOJER VGS,
GNR 314/BNR 48 M.
FL. INDRE FOSEN
KOMMUNE

—
Søknad om
dispensasjon fra
tillatt gesims- og
mønehøyde i
reguleringsplan

FUNKSJON

Ved å bygge i 3 etasjer på o_BOP2 oppnår en vesentlig bedre funksjon og måloppnåelse for skolens drift.

EROSJONSSIKRING OG KVALITET PÅ UTEAREALER

Plassering av nederste gulv/etasje på kote 4 gir vesentlig redusert omfang av utfylling for erosjonssikring, og langt bedre opplevelseskvaliteter for uteområdene.

REDUKSJON AV KLIMAGASSUTSLIPP

Dispensasjon gir rom for økt etasjehøyde. Dette er en forutsetning for å kunne benytte tre som alternativ til stål og betong i deler av bæresystemet, noe som vil gi en stor reduksjon i klimagassutslipp fra materialer i bygget.

ENERGIBRUK

Dispensasjon gir rom for økt etasjehøyde. Dette gjør det mulig å utforme et ventilasjonssystem med svært lav energibruk.

ENERGIPRODUKSJON

Dispensasjon vil gi mulighet for skrå takformer som gir mulighet for langt større lokal energiproduksjon, med mulighet for deling av overskuddsenergi.

ULEMPER VED DISPENSASJON

BYGGEHØYDENS PÅVIRKNING PÅ NABOEIENDOM I VEST (SJØLYSTVEIEN 6 GNR./BNR. 314/145)

Større byggehøyde vil kunne gi redusert utsikt og økt skyggevirkning på naboeiendom i vest. Prosjektutviklingen har imidlertid vist den beste organiseringen av bebyggelsen på tomte er at areal mot naboeiendommen benyttes til uteareal for verksteder. Det gjør at skolens hovedvolum vil få betydelig større avstand til naboeiendom enn det som er tillatt etter reguleringsplanen. Ut fra dette vurderer vi at konsekvensene av økt høyde vil oppveies av bygningsvolumenes plassering på tomte.

Med vennlig hilsen

John Erik Kvam
Ansvarlig søker
HUS arkitekter AS

Vedlegg: D1.V1 Situasjonsplan, målestokk 1:1000
D1.V2 Situasjonssnitt, målestokk 1:500
D1.V3 Illustrasjon hovedinngang
D1.V4 Illustrasjon fugleperspektiv

Kopi: Trøndelag fylkeskommune v/ Lisbeth Nygård