



Fagnotat

Vår ref.
2023/8789

Vår dato
20.04.2025

Til:	Bente Næverdøl, Kommunaldirektør byrådsavdeling for Byutvikling
Fra:	Ragna Fagerli, Byplankontoret

Fagnotat, detaljregulering av Kongens gate 93, r20220045, offentlig ettersyn

1. Hva gjelder notatet

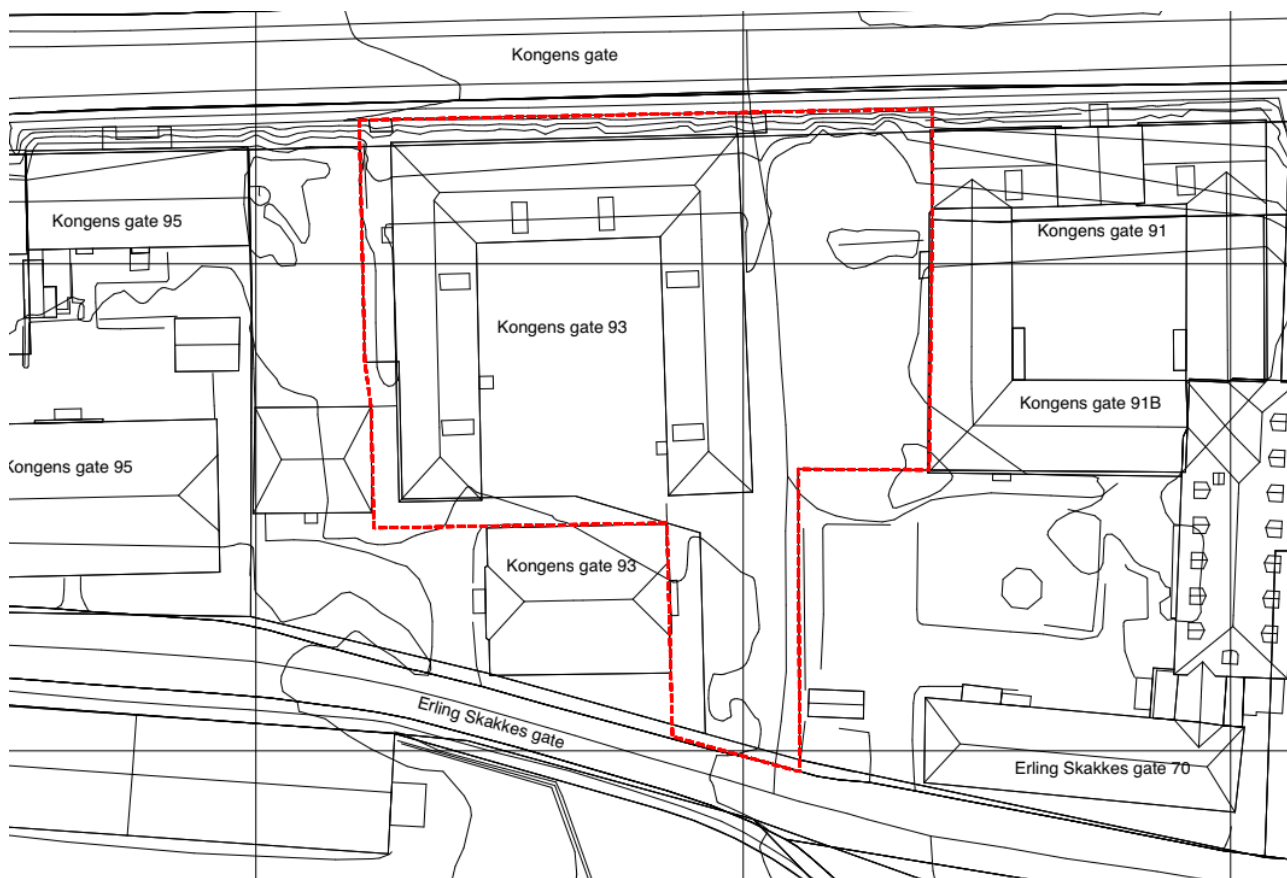
Hensikten med planen er å omregulere tomten fra offentlig tjenesteyting til boligformål, slik at det kan etableres maksimalt 17 leiligheter i "Det borgerlige sykehus". Bygget er fra 1805, og er fredet som sykehusbygning etter Kulturminneloven. Både fasade og interiør omfattes av fredningen.

Hovedutfordringen har vært å finne en balanse mellom tilrettelegging for ny bruk og bevaring av antikvariske verdier. Dette har særlig vært en utfordring med tanke på at bebyggelsen er i rød støysone mot Kongens gate, med begrenset mulighet for å kompensere med støydemping på fasaden eller valg av planløsning.

Byplankontoret anbefaler at planforslaget legges ut på høring.

Reguleringsplanforslaget er utarbeidet av Bergersen Arkitekter som plankonsulent, på vegne av forslagstiller Kongens gate 93 AS. Komplette planforslag forelå den 18.03.2025.

Reguleringsplanforslaget er utfyllende beskrevet i den vedlagte planbeskrivelsen. Planbeskrivelsen vil bli bearbeidet av Byplankontoret til sluttbehandling.

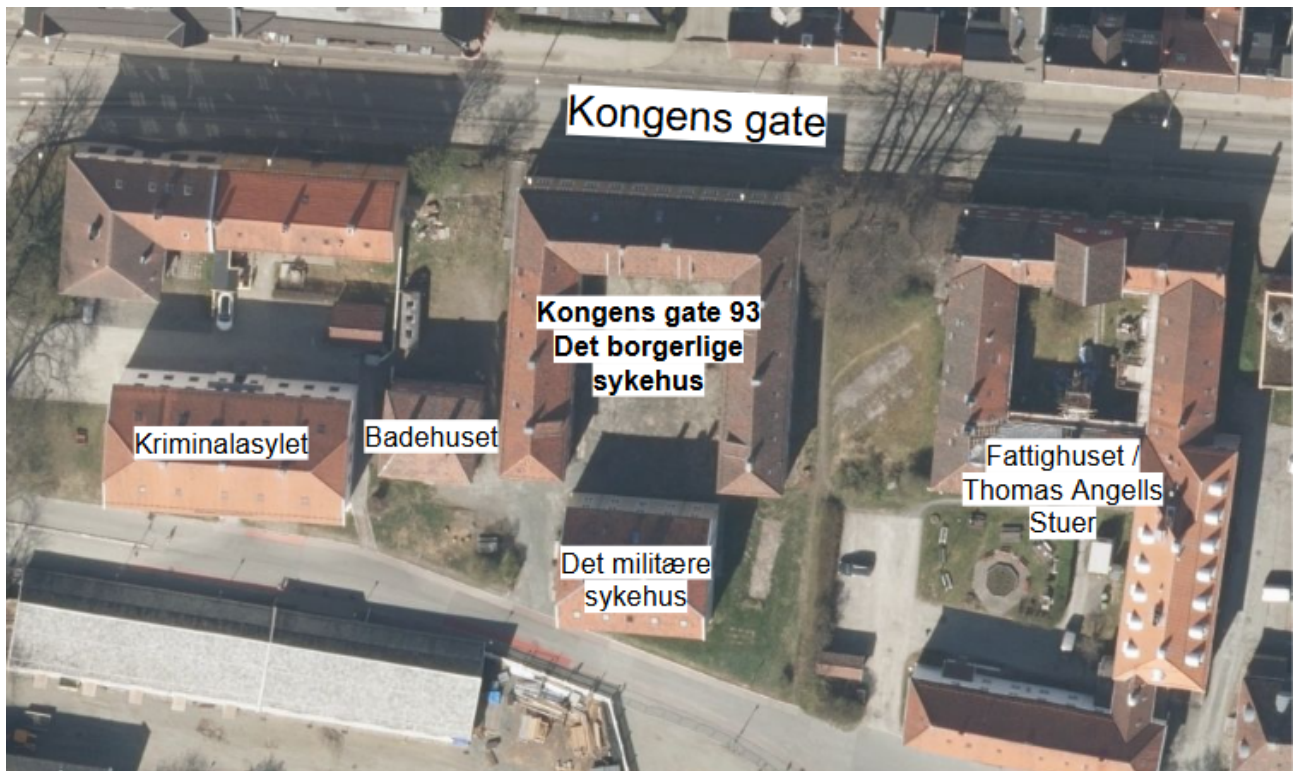


Kart med planomriss. Planen er avgrenset av Kongens gate i nord og Erling Skakkes gate i sør.

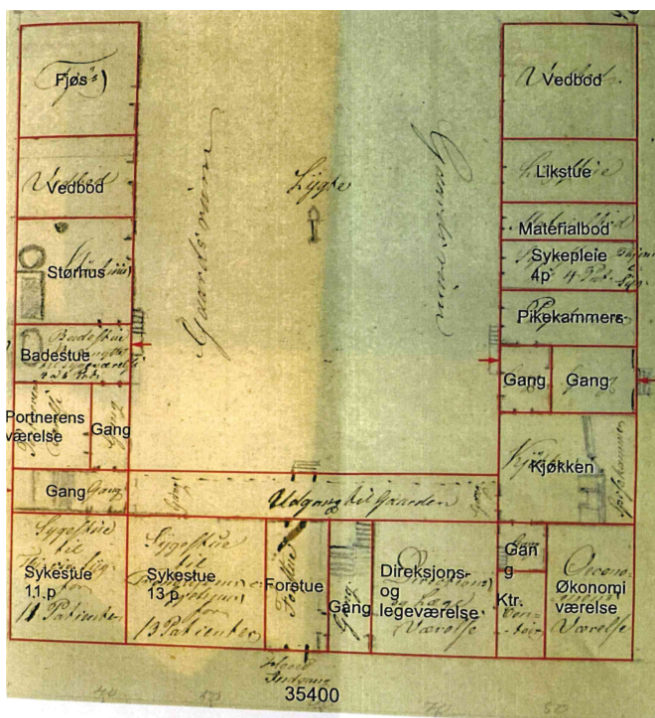
2. Beskrivelse av planforslaget

Formålet med planarbeidet er å tilrettelegge eksisterende, fredet bebyggelse til boligformål, samtidig som kulturmiljøverdier bevares.

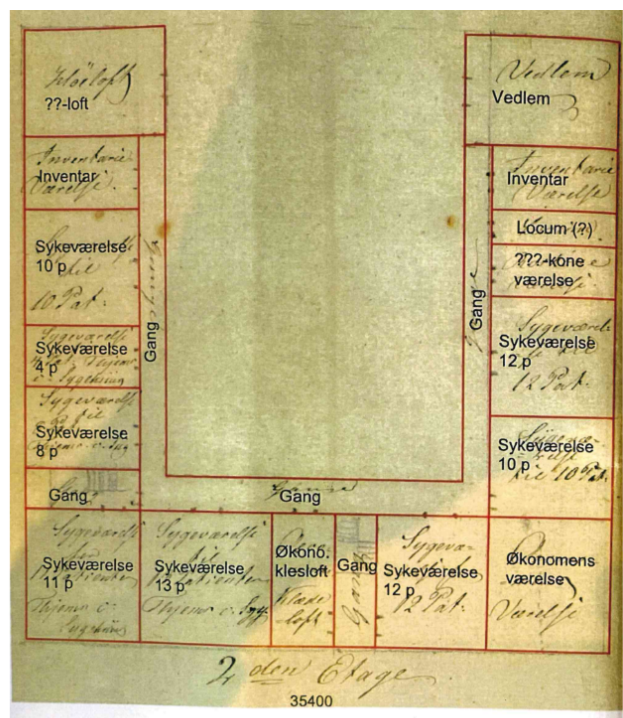
Bebyggelsens fasade og interiør er fredet som sykehusbygg, noe som legger store begrensninger på ombygging til leiligheter. Det er særlig viktig å bevare korridorene langs byggets gårdsrom og de store rommene som opprinnelig var sykestuer. Arkitekten har hatt tett dialog med antikvarene i fylkeskommunen for å komme frem til en akseptabel planløsning, som viderefører bygningens lesbarhet som sykehusbygg og bevarer mest mulig av det originale interiøret.



Flyfoto med markering av de ulike institusjonsbygningene på Kalvskinnet, som tilsammen utgjør et viktig, fredet kulturmiljø.



PLAN 1. ETASJE



PLAN 2. ETASJE

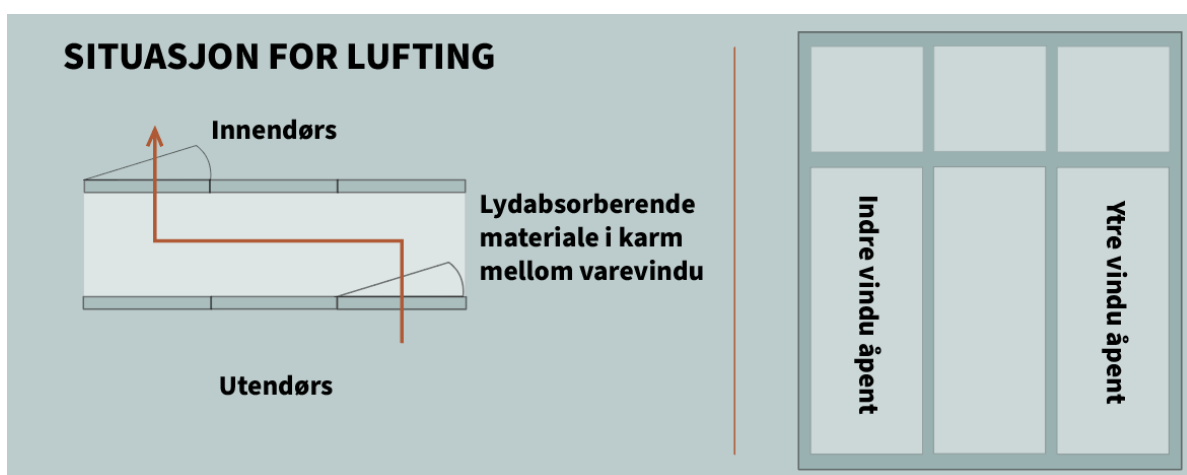
Eldre planløsning, fra da bebyggelsen var Trondheims sykehus. (Obs: Sør er opp)



Forslag til ny planløsning for leiligheter, der fredet korridor og sykestuer er forsøkt bevart. Se ellers vedlegg «Konseptplan».

Det planlegges maks 17 leiligheter i byggets første og andre etasje. Loft og kjeller tenkes benyttet til boder og tekniske rom. Totalt areal i bygget er cirka 2100 kvm BTA. Planforslaget sikrer at ingen leiligheter kan være mindre enn 40 kvm. Videre skal 80% være 60 kvm eller større, og 30% skal være 80 kvm eller større. Det tillates maks to ettroms leiligheter.

Alle leilighetene er gjennomgående med stille side, unntatt de fire hjørneleilighetene mot Kongens gate. Hjørneleiligheter tillates med dempet fasade (russervindu, altså to lag med glass, prinsippet vist under). Å tillate en mindre andel leiligheter med dempet fasade er i tråd med KPA. Planforslaget hjemler støyretningslinje T-1442 med noen unntak.



Illustrasjon av russervindu

Den indre korridoren mot gårdsrommet er fredet, og prosjekterende har derfor måtte tenke kreativt for å sikre løsninger for soverom mot stille side. Fem av de 17 leilighetene er planlagt med ett soverom med vindu kun via korridor. Disse leilighetene har en døråpning uten dørblad ut mot vindu i korridoren. Dette er for å løse krav om soverom mot stille side, uten å miste lesbarheten til den fredete sykehus-korridoren. KPA sier at leiligheter mot rød støysone kan tillates dersom minst ett soverom og minst halvparten av rom for støyfølsom bruk plasseres mot stille side. Planløsningen er i tråd med dette dersom man vurderer at korridor uten dør kan regnes som en del av soverom/stue.



Venstre: Eksempel på nord-sør-vendt leilighet (87 kvm) med et soverom med korridor mellom soverom og vindu (markert med rød stipling). Det andre soverommet ligger mot støyutsatt fasade i nord (Kongens gate).

Høyre: Eksempel på nordøst-vendt hjørneleilighet (50 kvm), med rom-i-rom-løsning for soverom markert med rød stiplet linje.

En annen løsning for soverom som utfordrer byggeteknisk forskrift (TEK) er løsning med “rom-i-rom”. Dette gjør at soverom ikke har vindu mot det fri, men har istedenfor åpning uten dør mot vindu i stue. Bakgrunnen for denne løsningen er at det store åpne rommet er fredet som sykestue, og det er fra fylkesantikvarene ikke ønskelig å dele opp rommet. Løsning med rom-i-rom er derimot akseptabel for fylkesantikvaren. To av leilighetene er foreslått med denne løsningen.

Uteoppholdsareal

Planforslaget sikrer uteoppholdsareal i henhold til ny KPA (minimum 10 kvm per 100 kvm BRA bolig/per boenhet). Utearealene har gode solforhold og akseptable støynivå. Utearealene vil i

hovedsak være felles, men det tillates uteareal av mer privat karakter som bufferareal inntil boligfasader. Planområdet er i umiddelbar nærhet til parker og offentlige friområder som Bastionparken, Ilaparken og Nidarø/Øya.



Utomhusplan, som viser uteoppholdsareal, gangstier, gatetun og sykkelparkering. Parkeringsplassen nederst i høyre hjørne tilhører boligene i Fattighuset/Thomas Angells stuer.

Adkomst og gangforbindelser

Boligene har hovedadkomst via gatetun mot Erling Skakkes gate. Eksisterende trapper fra Kongens gate beholdes, og videreføres med gangforbindelser på både øst- og vestsiden av bebyggelsen. Gangforbindelsen på østsiden reguleres offentlig, slik at den fortsatt kan benyttes som en snarvei mellom Kongens gate og Erling Skakkes gate.

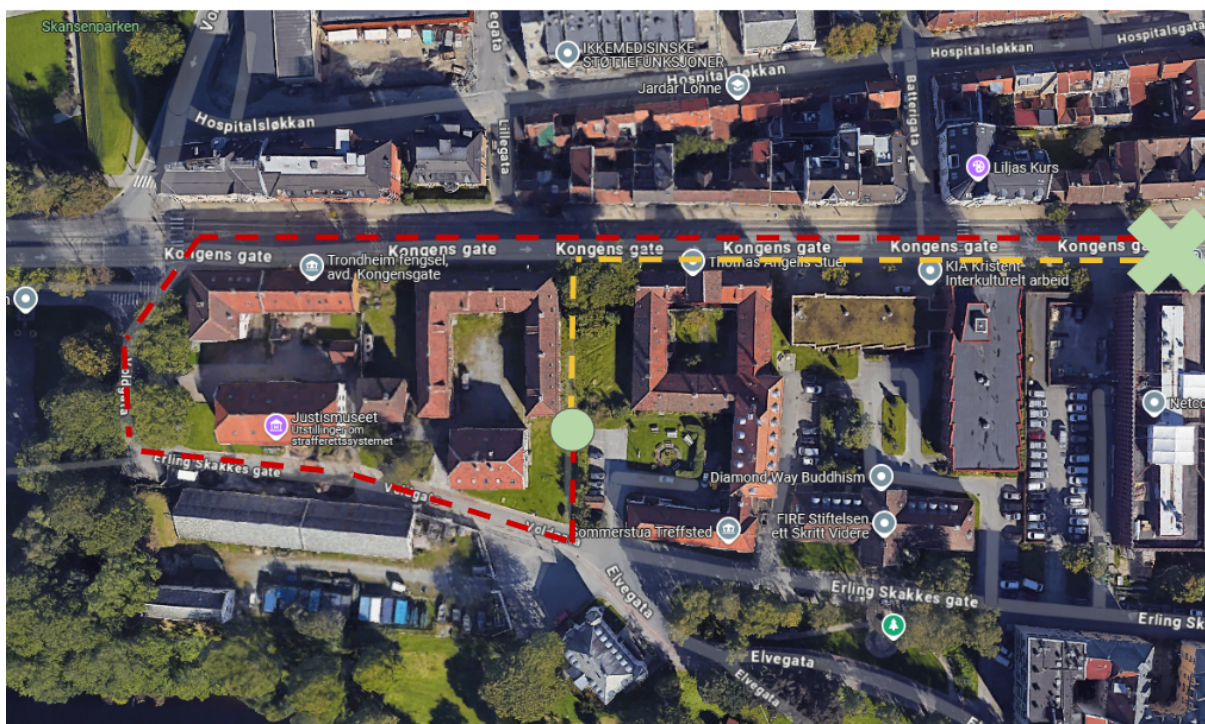
Planforslagets bestemmelser åpner for at det kan etableres en rampe i vollen mellom Kongens gate og fasaden til Det borgerlige sykehus (o_AVG1). Byplankontoret ønsker høringsinnspill om

dette er gjennomførbart sett opp mot fredning og Fylkeskommunes vegprosjekt i Kongens gate. Det er avklart med fylkeskommunen at det ikke er ønskelig å gjøre inngrep i vollen mellom Det borgerlige sykehus og Fattighuset (o_AVG2) på grunn av fredet mur og rotsone til verdifulle trær.



Mulig plassering av rampe i vollen mot Kongens gate, markert med rød strek. Bildet er hentet fra Google Streetview.

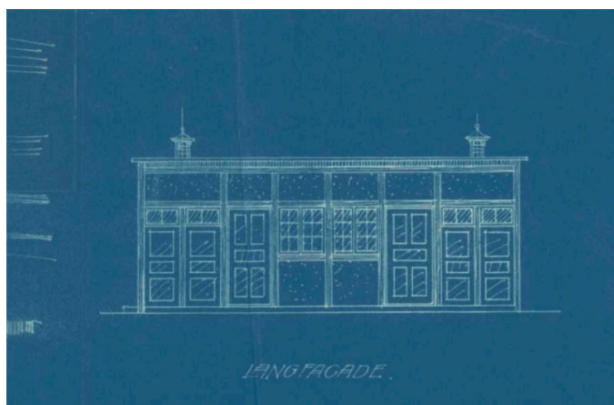
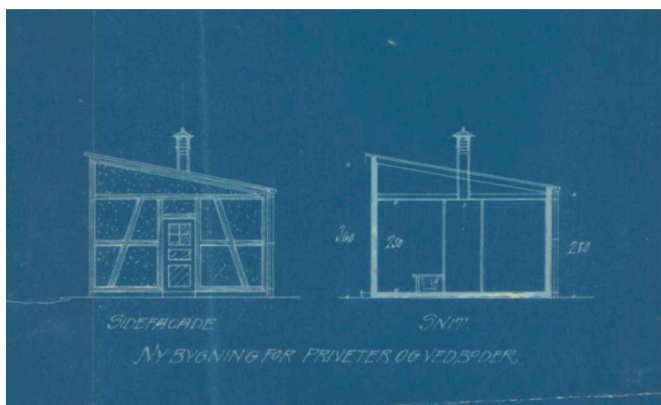
Bakgrunnen for at det er ønskelig å åpne for en rampe ned mot Kongens gate, er at bevegelseshemmede vil ha relativt lang vei til kollektivtilbud uten rampe (450 meter i rullestol kontra 200 meter som funksjonsfrisk til Hospitalskirka holdeplass).



Kart er hentet fra Google Maps, og viser raskeste vei til kollektivholdeplass for gående i gul strek og raskeste vei for bevegelseshemmede i rød strek.

Uthus

Det tillates oppført et nytt uthus/bod i gatetunet mot Erling Skakkes gate. Uthuset skal utformes med grunnlag i tegninger fra 1905, som viser et uthus som tidligere var oppført på eiendommen. De historiske tegningene er gjort juridisk bindende i reguleringsbestemmelsene. Maksimal tillatt byggehøyde er sikret i plankart. Endelig utforming skal gjøres i dialog med fylkesantikvaren.



Illustrasjonen viser tegninger av bod-bygning som tidligere tilhørte Det borgerlige sykehus.

Parkering

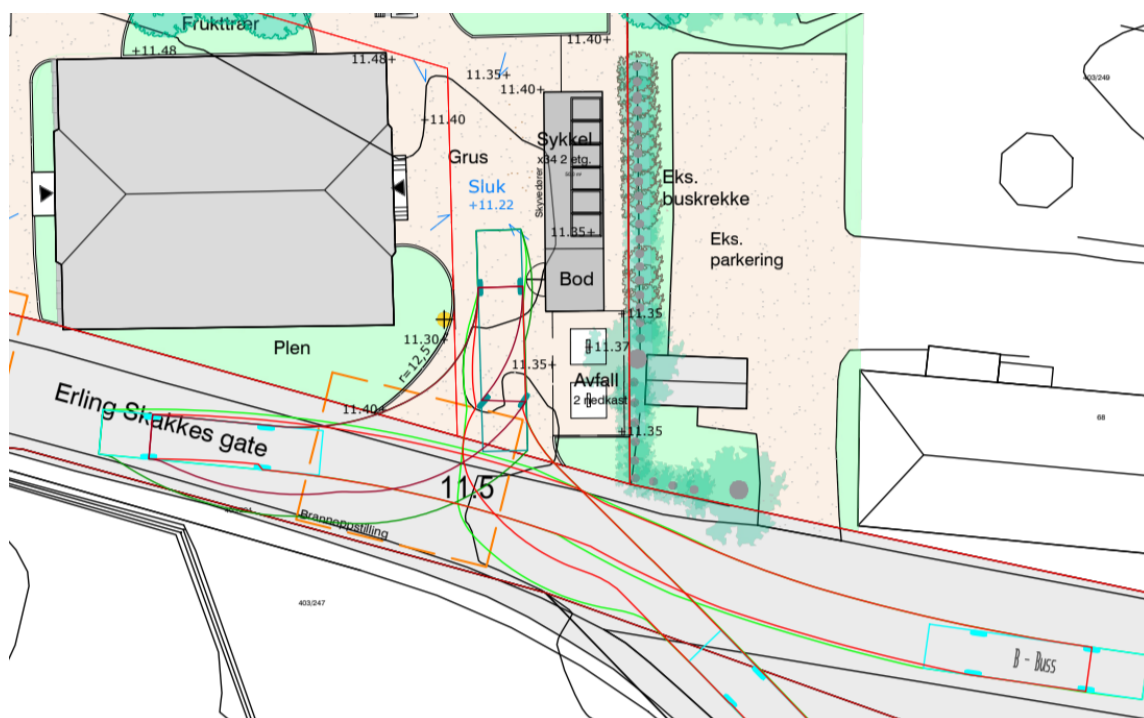
Planforslaget legger opp til parkering for sykkel som er noe lavere enn kravet i ny KPA. Planforslaget sikrer 2 plasser per boenhet, mens kravet i ny KPA er 3 plasser per boenhet/100kvm BRA bolig. Sykkelparkering skal delvis etableres under tak i nytt uthus, og delvis tilknyttet utearealet i gårdsrommet. Andel parkeringsplasser under tak og andel plasser

for lastesykler er også noe lavere enn kravet i ny KPA. Det tillates ikke parkering for bil, men det vil være mulig for eksempelvis flyttebil å stå i gatetunet ved av/pålessing.

Renovasjonsløsning

Renovasjon er foreslått løst med to nedgravde containere i gatetun mot Erling Skakkes gate. Containerne vil ha ledig kapasitet utover de 17 boligene i planforslaget, og planforslaget åpner derfor for at boliger på nabotomta i øst (Fattighuset/Thomas Angells stuer) kan benytte samme avfallsløsning.

Renovasjonsbilen rygger inn fra Erling Skakkes gate, og står i gatetunet mens den tømmer. Sporing viser at kjøremønster for renovasjonsbilen forutsetter bruk av en liten flik av nabotomta (Det militære sykehus), for å klare ryggemanøveren. Dette arealet ligger utenfor plangrensen som ble varslet ved kunngjøring av oppstart og er ikke inkludert i plankartet. Byplankontoret har fått bekreftet fra forslagsstiller at de undersøker flere muligheter for å løse bylogistikken til tomte, men har behov for høringsinnspill. De vil, ved sporing som vist under, varsle og høre en slik utvidelse av planområdet, når ordinær høring er gjennomført.



Utsnitt fra utomhusplanen viser to nedgravde containere og renovasjonsbilens ryggemanøver.

Grønnstruktur

Eksisterende trær mot Kongens gate er sikret bevart gjennom hensynssone på plankartet. Planforslaget vil ikke ha konsekvenser for grønnstruktur.

Trafo

Det tillates etablert ny trafo innenfor planområdet. Trafo er foreslått integrert i nytt uthus.

Fjernvarme

Det er usikkert om det er mulig å installere fjernvarme uten for mye inngrep i fredet bebyggelse. Planbestemmelsene åpner derfor for at krav om tilkobling til fjernvarme kan fravikes dersom man kan dokumentere at montering av fjernvarme er uforenelig med fredningen.

Forhold til naboer

Naboer i Kongens gate 91 A og B (Fattighuset/Thomas Angells stuer) er avhengig av Kongens gate 93 sin eiendom for å utføre vedlikehold på egen bygningsmasse og delvis for adkomst til privat inngangsdør. Adkomstrett er ikke sikret i reguleringsplanens bestemmelser. Dette forholdet kan ikke løses i reguleringsplan. Forslagsstiller foreslår at adkomstrett løses juridisk i vedtekter etter at sameie for Kongens gate 93 er opprettet. Som et alternativ til at det sikres i vedtekter, kan rettigheten tinglyses.

Vesentlige utfordringer i planarbeidet og hvordan forskjellige hensyn er vektlagt

Hovedutfordringen i planarbeidet har vært balansen mellom å tilrettelegge for boliger i henhold til dagens regelverk (blant annet TEK) sett opp mot bevaring av bygget som fredet kulturminne. Denne problemstillingen har vært særlig utfordrende for støy på soverom og oppholdsrom. Forslagsstiller arkitekt og kulturminnemyndighet i fylkeskommunen har hatt tett samarbeid for å komme frem til en akseptabel løsning. Byplankontoret har i sin vurdering vektlagt at planforslaget utgjør et særtilfelle, der man må vurdere alternative løsninger, men samtidig sikre tilstrekkelig god bokvalitet.

Vesentlige virkninger

Planforslaget vil få virkninger for bygningen som fredet kulturminne. Fylkeskommunen har gitt en overordnet dispensasjon fra Kulturminneloven for inngrep i den fredete bygningen. Planforslaget vurderes å være forenelig med fredningen.

3. Byplankontorets vurdering

Argumenter for planforslaget:

- Tar i bruk et fredet bygg, som i dag står tomt
- Flere boliger i sentrum, der det er lett å leve uten bil. Kort vei til arbeidsplasser og kulturtilbud
- Mange store leiligheter, godt tilpasset barnefamilier
- Mulighet/kapasitet for sambruk av ny renovasjonsløsning
- Offentlig tilgjengelig snarvei
- Grønn mobilitet: Ingen krav til private parkeringsplasser for bil

Argumenter mot planforslaget:

- Boliger i rød støysone
- Bokvaliteten for enkelte enheter der løsning med soverom med vindu kun via del av korridor forutsetter unntak fra TEK
- Redusert krav til parkeringsdekning for sykkel
- Annen arealbruk er ikke vurdert

I dag står bygget tomt og trenger vedlikehold. Byplankontoret mener det positivt at det fredede sykehuset foreslås tatt i bruk som bolig. Planforslaget tilrettelegger for flere boliger med god størrelse og gode utearealer, som kan være attraktive for barnefamilier. Plassering sentralt på Kalvskinnet gir boliger der det er lett å leve uten egen bil, noe foreslått parkeringsdekning uten bilparkering, støtter opp under. Det er positivt at planforslaget viderefører eksisterende snarvei gjennom området.

Avveininger

Dagens krav til bolig og samtidig ivaretagelse av de antikvariske verdiene, som er grunnlaget for fredningen, er utfordrende å løse. Dersom "Det borgerlige sykehus" ønskes tatt i bruk som bolig, bør enkelte avvik fra moderne standardløsninger aksepteres, gitt at funksjonene og bokvaliteten kompenseres på annet vis. Plansaker som omhandler ny bruk av fredet bygningsmasse utgjør et særskilt tilfelle, som ikke bør gi presedens for lignende avvik fra krav i andre ombyggingsprosjekter.

Totalt syv leiligheter i planforslaget er utsatt for rød og gul støysone fra Kongens gate, med uvanlig planløsning for et av soverommene. Løsning med soverom-i-rom-uten-vindu bør vurderes endret til ettroms leiligheter med sovealkove, slik at soveplass skal ha tilstrekkelig luftemulighet. Det bør også avklares hvorvidt løsning med russervindu gir tilstrekkelig støydemping. De øvrige fem støyutsatte leilighetene mot nord, som har vindu via korridor, vil trolig forutsette unntak fra krav i TEK i byggesaken. Byplankontoret ønsker innspill på denne løsningen for soverom/oppholdsrom mot stille side i høringsperioden.

Løsningen med korridor som del av soverom og stue vil gi begrenset solinnslipp i oppholdsrom fra sør. Leilighetene som ligger mot Kongens gate vil derfor ha stue/kjøkken som i all hovedsak er nordvendt. Planforslaget sikrer imidlertid andre bokvaliteter som kan veie opp for støysituasjonen og den uvanlige planløsningen: Romslike leiligheter med unike planløsninger i historisk bygningsmasse, gode uteområder og umiddelbar nærhet til mange arbeidsplasser, rekreasjonsområder, kollektiv-, kultur- og handelstilbud i Midtbyen. Byplankontoret vurderer den samlede bokvaliteten som god, og at ulemper ved bosituasjonen kompenseres tilstrekkelig.

Lavere krav til sykkelparkering vurderes som riktig i dette området. Planområdet ligger i gangavstand til Midtbyen og knutepunkt for kollektiv. Et stort antall sykkelparkeringsplasser kan oppleves som forstyrrende i et kulturmiljø med mange fredete institusjonsbygninger på Kalvskinnet, og gå på bekostning av det grønne preget i området.

Det er negativt at renovasjonsbilen må rygge inn i gatetunet. Et alternativ er at renovasjonsbilen stopper og tømmer fra gata. Dette forutsetter et rekkefølgekrav om etablering av senkbare pullerter, fordi gata i dag er stengt for gjennomkjøring med skilting ved Ilen kirke. Det påpekes også at Erling Skakkes gate er en viktig forbindelse for sykkel, og at stopp i gata kan være i konflikt med sykkelfelt og mulig fremtidig fortau. Foreslått løsning med rygging inn vurderes derfor som den mest hensiktsmessig ved førstegangsbehandling av planforslaget. Byplankontoret ønsker likevel innspill på om alternativ løsning med gjennomkjøring og

tømming fra gata bør vurderes nærmere til sluttbehandling. Det er ellers positivt at ny renovasjonsløsning kan sambrukes med naboer i øst.

Forholdet til overordnede føringer

Planforslaget er delvis i tråd med nylig rettskraftig KPA (2022-2034). Avvik begrunnes med at planarbeidet startet opp i forrige KPA-periode (2021), men har tilpasset seg nye krav underveis i forbindelse med rulleringen av KPA.

Enkelte avvik fra gjeldende KPA, som for eksempel redusert sykkelparkering, vurderes som hensiktsmessig i dette tilfellet. Planforslaget oppfyller ikke nye utredningskrav, som krav om stedsanalyse, beregning av blågrønn faktor og klimagassregnskap. Dette kan vurderes til sluttbehandling, men byplankontoret har ikke stilt krav om det til førstegangs behandling. Det begrunnes med at planforslaget utvikler eksisterende fredet bebyggelse; det ikke skal bygges noe nytt, utover et mindre uthus, og areal skal heller ikke rives.

Planforslaget er i tråd med byvekstavtalen/nullvekstmålet for personbiltrafikk, da det tilrettelegger for sentralt plasserte boliger nært kollektivtilbud. Planforslaget vil ikke gi vekst i personbiltrafikken, da det ikke tillates parkering for bil, men i stedet tilrettelegger for sykling.

Saken er i tråd med byutviklingsstrategien.

I henhold til ny KPA gjelder ikke rekkefølgekravet om skolekapasitet for boliger innenfor byggesone 1.

4. Kommunale enheter som har innspill/er uenig i saken

Byantikvaren vurderer at planforslaget har vesentlige konsekvenser for flere av de store og kulturhistorisk viktige rommene inne i den fredede bygningen (særlig korridoren og de store sykestuene). Byantikvaren mener at planforslaget må omarbeides til å tillate færre boliger, slik at planløsningen gir færre inngrep i det fredede interiøret. Byantikvaren påpeker at større leiligheter vil gjøre det enklere å møte krav til bokvalitet (for eksempel støykrav).

Byarkitekten støtter innspillet om at leilighetene bør være større, og mener at målet om flere barnefamilier i sentrum bør vektlegges høyt i denne saken.

Byggesakskontoret gir innspill om at korridoren i større grad bør tilrettelegges/tas i bruk til boligareal, for å sikre varige boliger med god bokvalitet. De påpeker at boliger som kun har vinduer ut mot Kongens gate i nord og vinduer i korridor mot sør, vil få en mindre fordel av sin "stille side". Byggesak viser også til at byggeteknisk forskrift ikke åpner for soverom uten vindu ut mot det fri.

Klima- og miljøenheten påpeker, i likhet med byggesak, at soverom med vindu kun via korridor vil kreve unntak/dispensasjon fra TEK. De er kritiske til foreslått løsning for dempet fasade (russervindu), og mener det bør vurderes nærmere hvorvidt dette gir tilstrekkelig støydemping.

Det påpekes at det kan være behov for dispensasjon fra lydisolering i TEK, samt at enkelte tekniske løsninger for bedre inneklima bør sikres bedre, og at dette bør avklares før sluttbehandling.

5. Konsekvenser for sosial bærekraft

Planforslaget bidrar positivt til sosial bærekraft ved at det planlegges for flere romslige leiligheter, som kan være attraktive for barnefamilier. Dette bidrar til variert beboersammensetning på Kalvskinnet. Planforslaget sikrer også en offentlig tilgjengelig snarvei gjennom planområdet. Som historiefortellende objekt i bymiljøet, er det positivt at bygget aktiviseres og sikres bedre vedlikehold, slik at bygget bevares for framtidige generasjoner.

6. Konsekvenser for næring

Ikke relevant.

7. Konsekvenser for klima og ytre miljø

Planforslaget vil ha lave konsekvenser for klima og miljø, fordi det er et ombyggingsprosjekt, som tar i bruk eksisterende bygningsmasse. Prosjektet forutsetter svært lite rivning, og begrenset med ny ressursbruk. Planforslaget tilrettelegger for boliger i rød støysone, og kan derfor ha konsekvenser for folkehelse.

Lokalisering og parkeringsdekning fremmer sykkel og gange som transportform, og er positivt for folkehelse. Forslagsstiller ønsker også å koble seg på fjernvarme, dersom dette er forenelig med fredningen.

8. Økonomiske/administrative konsekvenser:

Planområdet sokner til Ila barneskole og Rosenborg ungdomsskole. Det er ikke ledig kapasitet ved Rosenborg ungdomsskole. Det er ellers ikke noen store/kjente økonomiske konsekvenser for kommunen.

Tiltak som ligger i planen er sikret gjennom rekkefølgekrav.

9. Prosess og medvirkning

Oppstartsmøtet med Trondheim kommune ble gjennomført den 18.10.22.

Det er varslet om igangsetting av arbeid med reguleringsplan i brev datert 20.03.2023 utsendt til berørte eiendommer, og myndigheter og instanser er varslet i henhold til liste mottatt fra

Byplankontoret 17.11.2022. Oppstart av planarbeidet ble samtidig kunngjort med annonse i Adresseavisen 20.03.2023 med dokumenter tilgjengelig på plankonsulentens hjemmeside.

Høringsinnspill er oppsummert og kommentert i eget vedlegg. Naboer i Kongensgate 91 A og B (Fattighuset/Thomas Angells stuer) påpeker at de er avhengig av tilkomst over Kongensgate 93 for vedlikehold på egen bygningsmasse og adkomst til leilighet, og har uttrykt at de ønsker å kjøpe deler av tomten.

Det er gjennomført befaring, møter og korrespondanse med kulturminnemyndigheten ved Trøndelag fylkeskommune.

10. Byplankontorets anbefaling:

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

11. Byplankontorets forslag til vedtak

Byutviklingsutvalget vedtar å legge forslag til detaljregulering av Kongens gate 93 ut til offentlig ettersyn, samtidig som det sendes på høring.

Reguleringsplanforslaget er vist på kart i målestokk 1:500, merket Bergersen arkitekter, datert 04.07.2024, sist endret 01.04.2025, i bestemmelser sist endret 07.04.2025 og beskrevet i planbeskrivelsen, sist endret 18.03.2025.

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

Vedlegg som følger den politiske saken:

- Vedlegg 1: Planbeskrivelse
- Vedlegg 2: Reguleringsbestemmelser
- Vedlegg 3: Reguleringskart
- Vedlegg 4: Merknader
- Vedlegg 5: Utomhusplan
- Vedlegg 6: Innspillsmatrise internt samråd

Vedlegg som legges ut på offentlig ettersyn og høring:

- Vedlegg 7: ROS-analyse
- Vedlegg 8: VA-notat
- Vedlegg 9: Overordnet VA-plan
- Vedlegg 10: Uteromsregnskap med solforhold
- Vedlegg 11: Solstudier uterom

- Vedlegg 12: Solstudier fasade
- Vedlegg 13: Konseptplaner
- Vedlegg 14: Ventilasjon prinsipp og planer
- Vedlegg 15: Branntegninger
- Vedlegg 16: Brannteknisk ytelsesnotat
- Vedlegg 17: Notat - kartlegging av veggkonstruksjoner
- Vedlegg 18: Akustisk rapport
- Vedlegg 19: Luftutredning
- Vedlegg 20: Vernestatus etasjer
- Vedlegg 21: Søknad om dispensasjon etter KML
- Vedlegg 22: Innvilget søknad om dispensasjon fra KML
- Vedlegg 23: Riveplaner
- Vedlegg 24: BTA planer