



Detaljregulering av Tukthuset, detaljregulering, Planbeskrivelse

Dato for siste revisjon av planbeskrivelsen : 01.04.2019

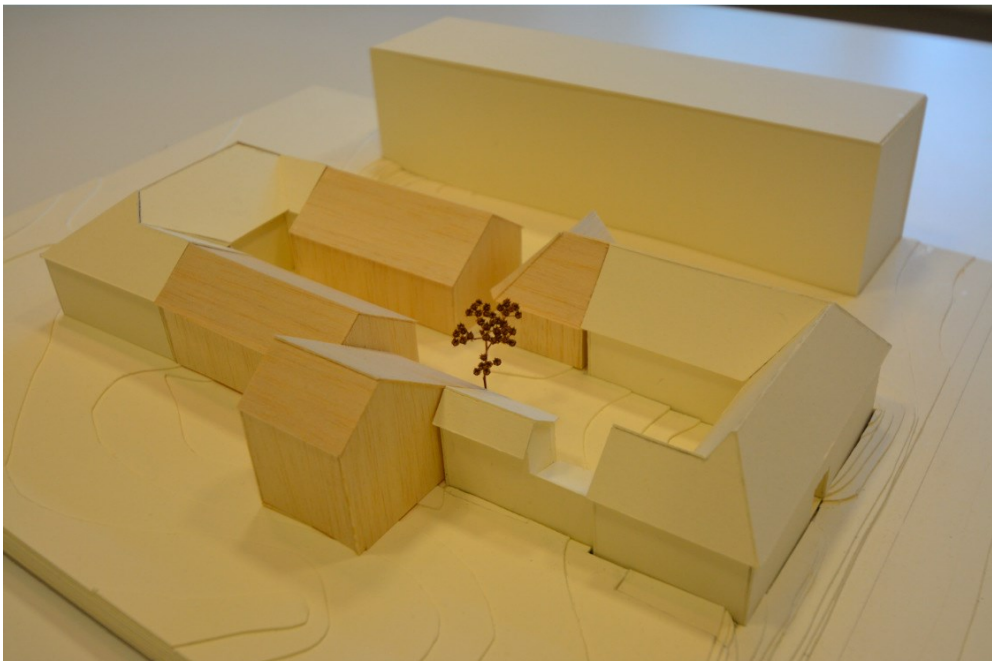
Dato for godkjenning av bystyret: : 23.05.2019

Innledning

Reguleringsplanforslaget er utarbeidet av Norconsult AS, avdeling plan og arkitektur, på vegne av forslagstiller Sivilingeniør Godhavn AS, i samarbeid med Tukthuset Trondheim AS.

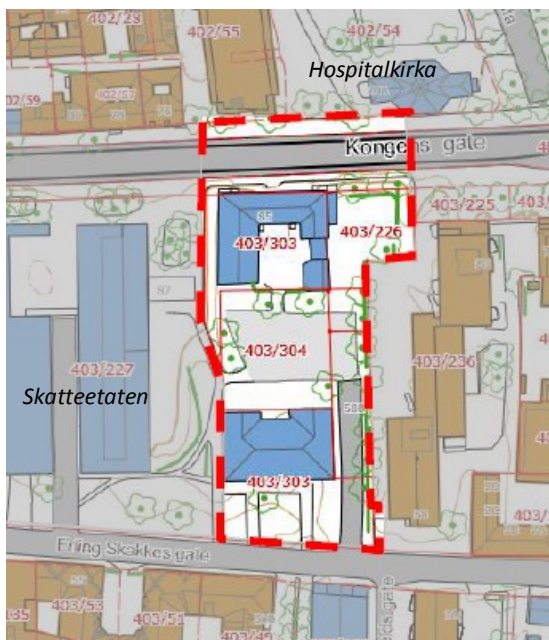
Planforslaget legger fram to alternative løsninger. Alternativ 1 samsvarer med planforslag som ble lagt fram ved førstegangsbehandling. Alternativ 2 er et tilsvar på bygningsrådets vedtak i sak 196/18, 11.9.2018, og er utarbeidet på anvisninger fra rådmannen. Begge alternativene er belyst gjennom en felles planbeskrivelse og vist med eget plankart og egne bestemmelser.

Hensikten med planen er å benytte de fredede bygningene Tukthuset og Lagrettsbygningen til bolig og kontor, og bygge nye boliger der det opprinnelige historiske anlegget mellom Tukthuset og Lagrettsbygningen sto før riving.

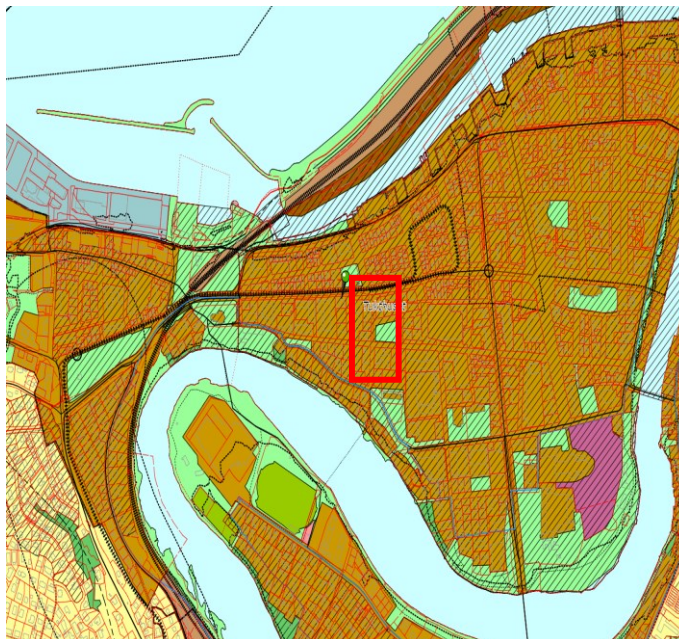


Modellfoto: Tukthuset og Lagrettsbygningen med planlagte bygg mellom. Eksisterende bebyggelse i lys farge (trehvitt), mens ny bebyggelse er noe mørkere. Kongens gate 87 (Skatteetaten) sees i bakgrunnen.

Planbeskrivelsen bygger på plankonsulentens beskrivelse av planforslaget, men det er gjort endringer for å belyse planforslaget bedre.



Planomriss i stiplede rød farge.



Kommuneplanens areadel viser at planområdet (innenfor rød avgresning) er regulert til sentrumsformål, og ligger innenfor hensynssonen "Bevaring kulturmiljø og kulturlandskap".

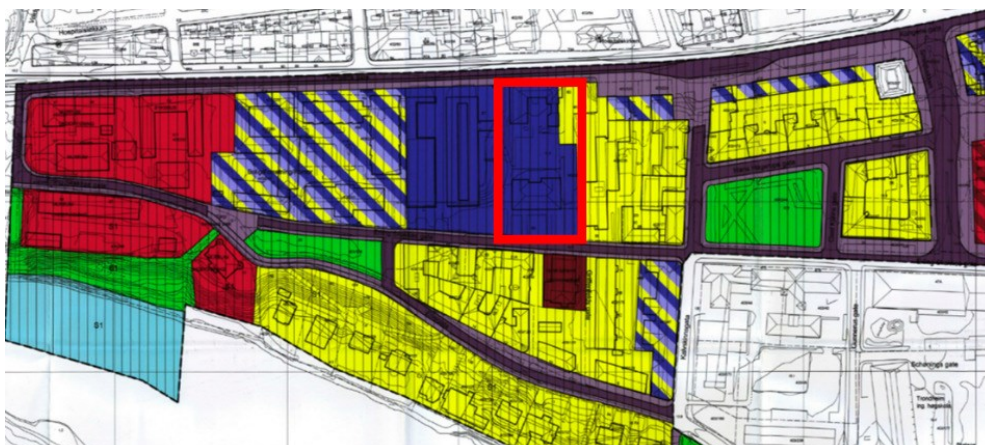
Planstatus

Kommuneplanens areadel

Området er i kommuneplanens areadel 2012–2024 avsatt til sentrumsformål. Minimumskrav til samlet uterom er 30 m² per boenhet eller 100 m² BRA boligareal. Området omfattes av hensynssone «Bevaring kulturmiljø og kulturlandskap».

Gjeldende reguleringsplan

Storparten av eiendommene innen planområdet ble regulert til kontor i planen r0118ap Kalvskinnet, som ble vedtatt 24.04.2008. Gnr./bnr. 403/226 er regulert til boligformål. Reguleringsplanens hovedformål er å bevare og utvikle Kalvskinnet i samsvar med bydelens historiske karakter, særpreg og helhetsmiljø som en levende del av Midtbyen. Planen viser videre at det er regulert fortau inn mot Tukthuset i Kongens gate og tosidig fortau i Erling Skakkes gate.



Utsnitt av reguleringsplan for Kalvskinnet. Markert rød firkant viser området ved Tukthuset.

Planområdet omfatter også deler av Kongens gate. Den nordre del av Kongens gate omfattes av Midtbyplanen (r0118), som ble vedtatt 28.08.1981.

Statlige retningslinjer, rammer og føringer

Følgende kommer til anvendelse i planarbeidet:

- Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging.
- Kravene i kapittel II i Naturmangfoldloven.
- Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unge sine interesser i planleggingen.
- Statlige planretningslinje for klima- og energiplanlegging i kommunene.
- Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2016) og Retningslinje for behandling av luftkvalitet i planleggingen (T-1520).

Pågående reguleringsarbeid med betydning for nytt planforslag

Det er varselet oppstart planarbeid for naboeiendommen i vest; Kongens gate 87.

Det er vedtatt planprogram for fornying av Kongens gate og Ilevollen, der intensjonen med planen er å tilrettelegge for framkommelighet for Metrobuss og myke trafikanter.

Fredningsvedtak

Tukthuset og Lagmannsrettbygningen med tilhørende utomhusareal er fredet i henhold til Askeladden ID 117618/117619. Fredningen skal sikre enkeltbygningene, bygningenes innbyrdes sammenheng samt kulturhistoriske verdier knyttet til anlegget som helhet.

Planområdet, eksisterende forhold

Utbyggingsområdet omfatter eiendommene med gnr./bnr. 403/303, gnr./bnr. 403/237 og gnr./bnr. 403/226. Disse eiendommene er til sammen cirka 3,8 daa. Videre er cirka 3 m² av gnr./bnr 403/227 også innenfor planområdet.

I tillegg vil Rådmannen i planprosessen vurdere gatetverrsnittet i Kongens gate (gnr./bnr.402/1 og 402/370, samt 403/28). Innen planområdet omfatter disse til sammen cirka 1,0 daa.

Beliggenhet

Tukthuset, Kongens gate 85 og Erling Skakkes gate 60, ligger på Kalvskinnet i vestre del av Midtbyen. Anlegget ligger cirka 630 meter fra Trondheim torg, mellom Kongens gate og Erling Skakkes gate.

Tidligere bruk av området

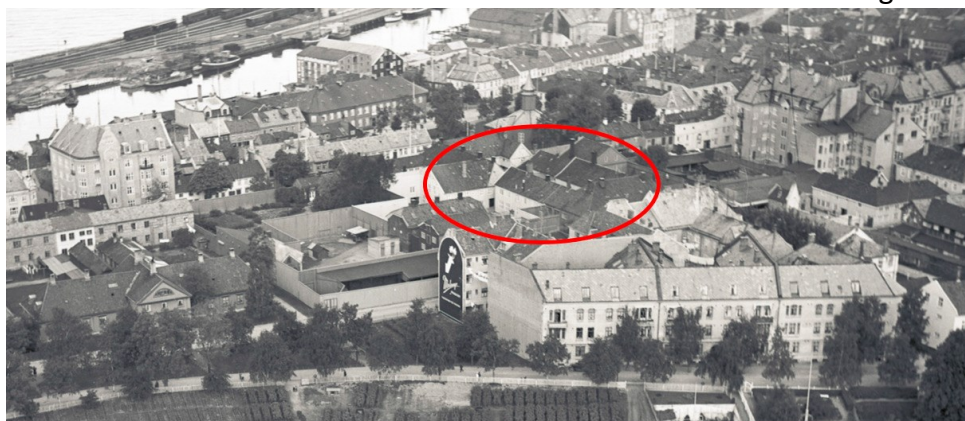
Tukthuset ble bygget i perioden 1732–1788 og er regnet som landet eldste institusjonsbygg. Bygget var opprinnelig reist som oppdragelsesanstalt eller tukthus, og fungerte fra 1788 til 1971 som fengsel og arbeidsanstalt, først og fremst for kvinner. Fra 1885 gikk Tukthuset under navnet Trondhjems Straffeanstalt, og i perioden 1909 til 1920 fungerte det som landsfengsel. Fra 1920 og frem til 1970 var Tukthuset en del av Trondheim kretsfengsel, hvor det fra midten av 1960-tallet fungerte som soningsanstalt for promilledømte.

På 1960-70-tallet ble 14 hus av tukthuskomplekset revet da det var behov for ny politistasjon mellom Erling Skakkes gate og Kongens gate. Utover 1970- og 1980-tallet var Tukthuset leid ut til både Riksantikvaren, Fylkeskonservatoren og Fortidsminneforeningen. Politiet i Trondheim tok over som leietaker i 1994.

Lagmannsrettsbygningen ligger inn mot Erling Skakkes gate og ble oppført i 1772 som kirke og verkstedbygg for Tukthuset. Bygningene var forbundet gjennom sidefløyer..

I 1920-21 ble huset ombygd til rettslokaler og kontorer for Frostating lagmannsrett. Kirkerommet

ble da tatt i bruk som rettssal. Politiet tok over kontorlokalene da lagmannretten flyttet ut i 1949.



Flyfoto fra 1936, sett fra sør mot Kalvskinnet. Tukthusetområdet er vist med rød sirkel.

Dagens bruk av eiendommene og tilstøtende areal

Eksisterende bygninger benyttes i dag til kontorformål. Arealet hvor tilbygget søkes oppført, benyttes i dag som parkering til eiendommen. Omkringliggende bebyggelse har ulike arealformål: Bolig, tjenesteyting og kontor og forretning. Mot vest grenser eiendommen mot et kontorbygg og mot øst til omsorgsboliger.



Tukthuset sett fra bakgården.

Karakteristiske trekk for området

Kalvskinnet har en sterk historisk karakter med høy rekreasjonsverdi og et åpent grønt preg både langs gatene, omkring bygningene og ned mot Nidelva. Kalvskinnet er den delen av midtbyhalvøya som fikk bybebyggelse sist.

Tukthuset og Lagrettsbygningen er en del av en gruppe institusjonsbygninger som er sjeldne og enestående - ikke bare i norsk, men også nordisk sammenheng. Andre institusjonsbygg i samme kategori i Trondheim er Badehuset, Det borgerlige sykehus, Det militære sykehus, Thomas Angells stuer, Det gamle fattighus, Det nye fattighus og Tronka.

Stedets karakter; struktur, estetikk, byform og eksisterende bebyggelse

Strøkskarakteren i området mellom Erling Skakkes gate og Kongens gate preges i stor grad av enkeltstående bygninger, med både lav trehusbebyggelse og høyere murbygg. Høyder på bygningsmassen varierer fra to til seks etasjer. Omkringliggende bebyggelse i området er oppført i pusset mur, tegl og tre.

Området har flere plasser og parker, blant annet Museumsparken i øst og Julius Paltiels plass sørvest for planområdet.

Planområdet domineres av Tukthuset og Lagmannsrettsbygningen med en parkeringsplass mellom de to bygningene.

Topografi, landskap, solforhold, lokalklima, estetisk og kulturell verdi

Området er flatt, men med en liten bakke vestover mot nabobygget og mot Kongens gate. Solforholdene er gode mot sør og øst.

Kulturminner og kulturmiljø

To av bygningene med tilhørende utomhusareal i planområdet og en nabobygning i nord (Kongens gate 70) er fredet. Anlegget i Kongens gate 85/Erling Skakkes gate 60 ble administrativt fredet i 1934. Fredningen skal sikre at enkeltbygningene, bygningenes innbyrdes sammenheng og kulturhistoriske verdier knyttet til anlegget som helhet.



Fredningskart fra forskrift om fredning av statens kulturhistoriske eiendommer.

Eksisterende bygninger på eiendommen er vist med antikvarisk verdi i Trondheim kommunes aktsomhetskart for kulturminner. Flere bygninger i området har antikvarisk verdi.



Trondheim kommunes aktsomhetskart for kulturminner. Bebyggelse anvist med rød skravert farge er fredet, rød bebyggelse har svært høy antikvarisk verdi, lilla bebyggelse har en høy antikvarisk verdi og blå bebyggelse har antikvarisk verdi.

Natur og miljøverdier

Søndre del av planområdet har et grønt preg. Vegetasjonen er sparsom, og domineres av lønn, syrin og bøkehekker. Det foreligger ingen registreringer av trua eller freda arter som berører eiendommen spesielt. Kornkråke er observert i området og utgjør en nær trua art i Norsk Rødliste.

Rekreasjonsverdi

Arealet rett vest for planområdet og søndre del av eiendommen inngår i en grønn forbindelse mellom Erling Skakkes gate og Kongens gate. Området er ikke opparbeidet for opphold. Adkomstkorridoren i østre del av planområdet er til dels stengt med etablert hekk ved overgangen til Kongens gate.

Trafikkforhold

Hovedadkomst til planområdet er fra Erling Skakkes gate. Kongens gate er en av hovedinnfartsårene til Midtbyen og er en sterkt trafikert gate. Erling Skakkes gate har lite gjennomgangstrafikk av biler, men er en mye brukt sykkel- og gangåre til Midtbyen fra vestre del av byen. Det er et godt utbygd kollektivtilbud i Midtbyen. Metrobusstrasé er planlagt i Kongens gate. Gråkallbanen passerer også eiendommen. I Kongens gate er det fortau på begge sider, i Erling Skakkes gate på sørsiden av gaten.

Kongens gate har fartsgrense 50 km/t fra vest fram til og med planområdet, deretter 40 km/t videre østover. ÅDT er målt til 7000 i 2016, av dette 10 prosent tunge kjøretøy. Det er registrert flere ulykkespunkt i nærheten av planområdet.

Erling Skakkes gate har fartsgrense 30 km/t. ÅDT er beregnet til 8-900 for 2014, av dette 4 prosent tunge kjøretøy. Det er registrert to ulykkespunkt i nærheten av planområdet. Dagens parkeringsareal innen planområdet er tilrettelagt for 32 parkeringsplasser på bakkeplan. Langs mesteparten av nordre del av Erling Skakkes gate er det boligsoneparkering.

Barn og unges bruk av området

Arealer innenfor planområdet er ikke i bruk av barn og unge i dag. Planområdet ligger i gangavstand fra flere grøntstrukturområder; cirkaa 100 meter fra Museumsparken, cirka 100 meter fra Julius Paltiels plass, og cirka 500 meter fra Ilaparken.

Universell utforming

Deler av planområdet er flatt og tilrettelagt for universell tilgjengelighet. Adkomst fra vest skjer via trapp.

Teknisk infrastruktur

I nær tilknytning til planområdet finnes både vann- og avløpsledninger, og strøm- og telekabler. Bygningene innen planområdet er knyttet til ledningssystem både i Kongens gate og Erling Skakkes gate. Det går 300 VL, 150/200 OV og 250 SP i Kongens gate.

Gråkallbanen med tekniske installasjoner går i Kongens gate.

Grunnforhold

Aktsomhetskart for radon (www.ngu.no) viser lav til moderat forekomst.

Støy

Kjente støykilder er vegtrafikkstøy. Støyberegninger viser at Tukthuset har fasade mot Kongens gate i rød støysone. Fasader mot øst og vest ligger i gul støysone. Punktregninger viser at Lden-verdiene ikke overskrider 70 dB.

Forurensning

Det er ikke registrert forurensning i grunnen. Med bakgrunn i plassering i Midtbyen ansees det å være fare for forurensning i grunnen (byjord). Miljøteknisk grunnundersøkelse vil bli gjennomført i forbindelse med søknad om byggetiltak. Tilgjengelige data ved Trondheim torg viser at luftforurensningen ligger under helsemyndighetenes anbefalinger.

Risiko- og sårbarhet (eksisterende situasjon)

Det er gjennomført en ROS-analyse som viser at stor og blandet trafikk i Kongens gate gir negative forhold knyttet til støy og redusert trafiksikkerhet i Kongens gate.

Ved gjennomføring av tiltak vil det i tillegg være viktig å avklare forhold knyttet til kulturminner/kulturmiljø og mulig forurensing i grunnen.

Skole, ungdomsskole og barnehage.

Området er innenfor Ila skolekrets, og ligger 500 meter unna Ila barneskole. Barneskolen har ledig skolekapasitet. Ungdomsskolekretsen er Rosenborg skole som ikke har ledig skolekapasitet per dags dato, men beregninger viser at de vil ha kapasitet om 10-14 år. Det er flere barnehager innen en radius på 1 kilometer fra planområdet.

Beskrivelse av planforslaget

Planlagt arealbruk, reguleringsformål

Planområdet er inndelt i følgende arealformål og hensynssoner:

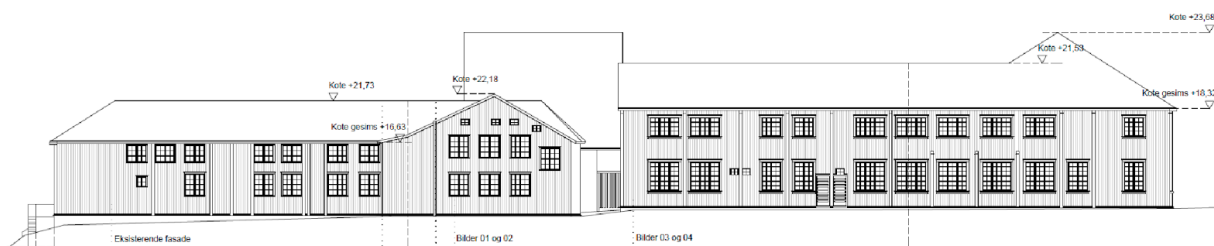
- Bebyggelse og anlegg
 - Boligbebyggelse (B)
 - Kombinert bebyggelse bolig/kontor (BKB)
 - Uteopphold (BUT)
 - Renovasjonsanlegg (BRE)
- Samferdselsanlegg
 - Kjøreveg (SKV)
 - Fortau (SF)
 - Annen veggrunn - tekniske anlegg (SVT)
 - Annen veggrunn – grøntareal (SVG)
- Hensynssone - Frisikt (H140)
 - Fredede bygninger og forhage (H730)
 - Hensynssone – Hospitalkirken og hospitalet (H730)
- Bestemmelsesområde – Rekonstruksjon av fengsels-gjerdet (#1)

Plandata

Arealbruksformål i planen	Boliger/Boliger og kontor	Offentlig samferdselsareal	Adkomst og renovasjon
Sum grunnareal (totalt 4,9 daa)	<u>3,8 daa</u>	<u>0,9 daa</u>	<u>0,2 daa</u>
Ny bebyggelse	BYA cirka 780m ²		
Eksisterende bebyggelse som beholdes	BYA cirka 1 020m ²		
Forventet antall boenheter innen planområdet	Inntil 26		

Bebyggelse

Tukthuset og Lagmannrettsbygningen planlegges å benyttes til henholdsvis bolig og kontor. Det er også et forslag om å gjenoppbygge det historiske anlegget med bygningsmassen som er revet/nedbrent mellom Tukthuset og Lagrettsbygningen. Grad av utnytting for formålene bolig og bolig/kontor er på cirka. 53 prosent inkludert parkering på bakken.



Skisser over eksisterende og mulig ny bebyggelse. Sett fra vest (Kongens gate 87).

I ny bygningsmasse skal det etableres kvalitetsmessig gode boenheter. Det er fastsatt høyder på ny bebyggelse slik at den tilpasses eksisterende bebyggelse og samsvarer med tidligere bebyggelse.

Planforslaget sikrer opparbeidelse av tilhørende anlegg som omfatter et lysthus innenfor uterommet øst for Tukthuset. I lysthuset tillates det å etablere en kafé. Lysthuset skal i utforming og størrelse forholde seg til det tidligere lysthuset på eiendommen.

Det er utarbeidet en matrise som drøfter mulig bygningsutforming basert på de historiske kjente bygnings- og bruksforhold som er knyttet til området. Fasadetegninger som er utarbeidet baserer seg i hovedsak på bildemateriale fra 1920-1930, tidligere kartgrunnlag og planløsninger.

Ny og eksisterende bebyggelse skal oppfattes sammenhengende, men ny bebyggelse skal underordne seg eksisterende anlegg. God arkitektonisk kvalitet sikres ved at materialbruk, detaljering og fargebruk på ny bebyggelse skal harmonere med eksisterende bebyggelse. Det stilles krav til detaljplan ved byggetiltak og at alle tiltak skal forelegges kulturminnemyndigheten før tillatelse gis.

Utforming av alternativ 1 og alternativ 2



Alternativ 1 rekonstruerer deler av det historiske gjerdet mellom Tukthuset og lysthus ut mot Kongens gate. Rekonstruksjonen vil utformes slik at gjerdet vil bli delt inn i flere elementer med blant annet en port.



Alternativ 2 foreslår å oppføre et lysthus ut mot Kongens gate, og ellers forblir situasjonen ut mot Kongens gate tilnærmet lik dagens situasjon.

Kulturminner og kulturmiljø

Gjennom hele planprosessen har det vært dialog med kulturminnemyndighetene.

Planområdet er omfatta av flere kulturminneavgrensninger:

- Det bevaringsverdige kulturmiljøet i området.
- Bevaring av bygrunn.
- Fredede bygninger og forhage
- Hospitalkirken og hospitalet med avgrensning.
- Bestemmelsesområde, rekonstruksjon av historisk gjerdet, for alternativ 1

De fem overnevnte forholdene er tatt inn planbestemmelsene. For de fire første forholdene er det i planbestemmelsene tatt utgangspunkt i tilsvarende bestemmelser knyttet til eksisterende reguleringsplaner for området og fredningsteksten slik den forekommer i forskrift om fredning av statens kulturhistoriske eiendommer, knyttet til Tukthuset og Lagmannrettsbygningen med forhage.

I plankartet er det kun tatt inn hensynssoner for sistnevnte forhold og for Hospitalkirken og hospitalet, da hele planområdet ellers er omfattet av bestemmelser knyttet til det bevaringsverdige kulturmiljøet i området og bevaring av bygrunn. Viste hensynssoner for Tukthuset og Lagmannrettsbygningen er innsnevret til ikke å omfatte arealet for ny bebyggelse

Trafikkløsning, adkomst og parkering

Planforslaget regulerer kjøreveg, fortau og annen veggrunn i den delen av Kongens gate som er nord for Tukthuset. Arealdisponeringen er i samsvar med eksisterende eiendomsgrenser og endrer ikke nåværende vegføring.

Adkomst med bil til Tukthuset og Lagmannrettsbygningen er fra Erling Skakkes gate. Det er en domstolsfunksjon knyttet til Lagmannrettsbygningen. Det tillates etablert inntil 4 parkeringsplasser for bil til kontorfunksjonen.

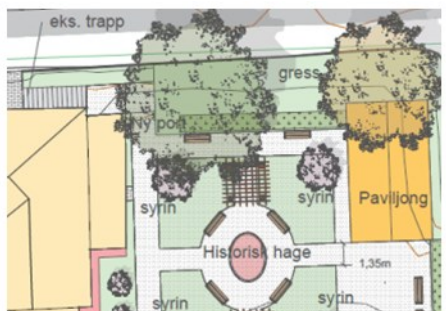
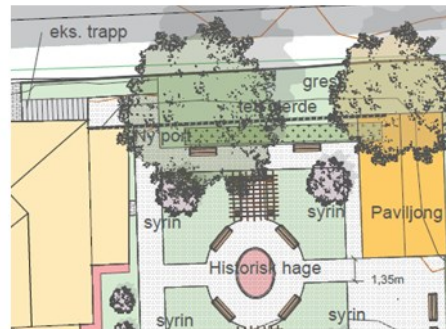
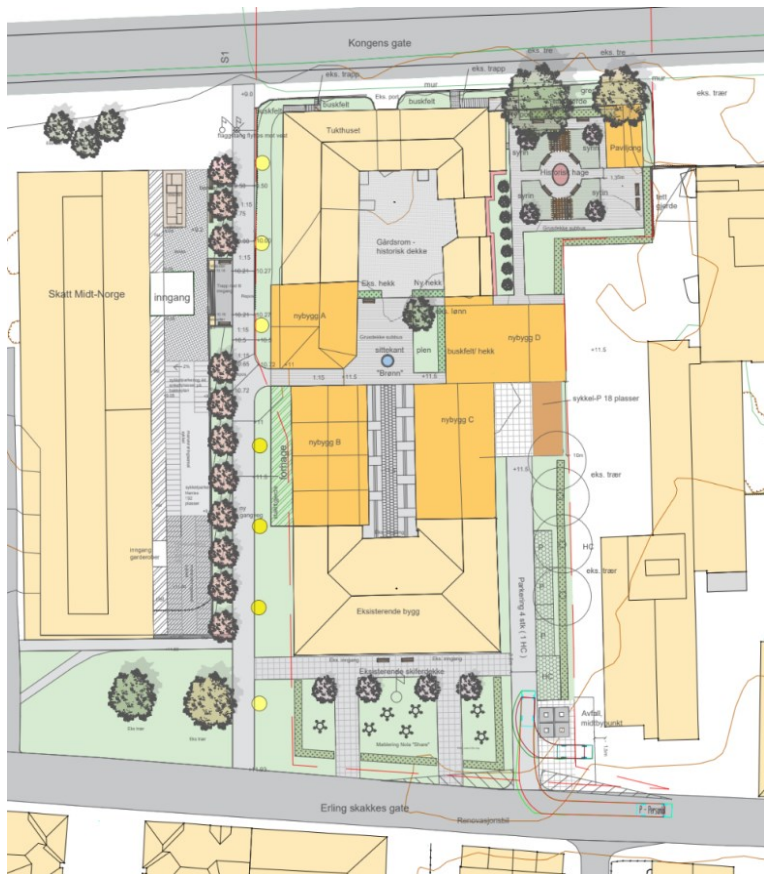
Det planlegges sykkelparkering i samsvar med bestemmelsene i kommuneplanens arealdel. Ved etablering av bolig tillates det inntil to parkeringsplasser for biler.

Utomhusareal

Alt utomhusareal på bakkenivå vil være felles for beboerne. Ved en utbygging av 26 boenheter vil det være krav om 780 m² uteoppholdsareal. Utearealene vil ikke tilfredsstillere solkravene gitt i veileder i kommuneplanens arealdel. Situasjonsplan viser at ved sommersolverv 23. juni klokka 18.00 vil cirka 340 m² av oppholdsarealet være solbelyst. Dette tilsvarer cirka 45 prosent av uteoppholdsarealet som kreves ved en utbygging av 26 boenheter. Ved vårjevndøgn klokka 15.00 er det kun 5 prosent av arealet som er solbelyst.

Krav til uterom*		Planlagt uterom	
Krav til uterom (30m ² uterom pr boenhet eller 100 m ² BRA)	780 m ² (ved 26 boenheter)	Totalt uterom	Cirka 1000 m ²
Krav til felles uterom*	390 m ²	Felles uterom	Cirka 1000 m ²
Krav til uterom med sol	390 m ²	Felles uterom	Vårjevndøgn klokka 15.00, 18 m ²
Med sol på nøkkeltidspunktene	390 m ²	Felles uterom	Sommersolverv klokka 18.00, 340 m ²

*Alt uterom i planen er felles.



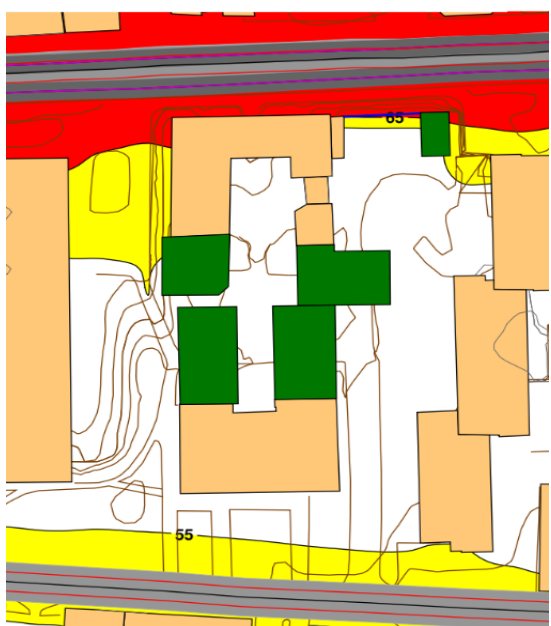
Alternativ 1, øverst, hvor det historiske gjerdet videreføres i forlengelsen av Tukthuset sin fasade og møter nordsiden av lysthuset (paviljong).
 Alternativ 2, nederst, uten rekonstruksjon av gjerdet.

Illustrasjonsplan over planområdet.

Planforslaget sikrer at det opparbeides en småbarnslekeplass innenfor uterommet øst for Tukthuset.

Støy

Støyberegningene fra Tukthuset (støyutredning fra Rambøll datert 11.02.2017) viser at Tukthuset har fasade mot Kongens gate i rød støysone. Fasader mot øst og vest ligger i gul støysone.



Støysonekart, alternativ 1, hvor lysthus og det historiske gjerdet rekonstrueres mot Kongens gate.



Støysonekart, alternativ 2, hvor kun lysthuset ut mot Kongens

Støynivå L_{den} dB(A)
 65 <= [red]
 55 <= [yellow] < 65

Uteoppholdsarealer er planlagt øst for Tukthuset, mellom bygningene og i sør. For å få et tilfredsstillende støynivå på arealet i øst for Tukthuset må dette skjermes mot støyen fra Konges gate.

Alternativ 1, hvor det foreslås en rekonstruksjon av tidligere oppført fengselsgjerd vil dette sikre et uterom med gode støyforhold. I utarbeidet situasjonsplan for alternativ 1 er det vist et uteoppholdsareal på noe over 1000 m² med tilfredsstillende støyforhold.

Alternativ 2 sikrer ikke tilfredsstillende støyforhold på uterommene øst for Tukthuset, her vil over halvparten av uterommet ligge i rød eller gul støysone. Uteromsarealet mellom bygningene ligger i hvit støysone, og arealene i sør og vest ligger delvis i gul, delvis i hvit støysone. Samlet sett vil støyforholdene innenfor de forskjellige uteoppholdsarealene i planforslaget være i henhold til kravet.

Universell utforming

Eksisterende bebyggelse vil ikke bli universell utformet. Krav til universell utforming løses i ny bygningsmasse i henholdt til bestemmelser i teknisk forskrift.

Tilknytning til teknisk infrastruktur

Lokal overvannshåndtering/fordrøyningsbasseng plasseres vest for Lagmannsrettsbygningen. Ved eventuelt behov for nettstasjon tillates dette oppført innenfor området avsatt til bebyggelse og anlegg og plassering skal skje i henhold til utomhusplan og være godkjent av Trondheim kommune før byggetiltak kan igangsettes.

Det etableres et felles renovasjonsanlegg for beboerne innen planområdet og beboerne i Erling Skakkes gate 58, basert på behov for to nedgravde avfallscontainere. Inntil renovasjonsanlegget reguleres et midtbypunkt med to offentlige nedgravde containere for papp/papir og glass/metall. Dette vil erstatte midtbypunktet med overflatecontainere som står ved Erling Skakkes gate 58 i dag.

Miljøoppfølging

Det forutsettes at byggearbeidet gjennomføres slik at det ivaretar hensynet til omgivelsene, og at det ikke skjer skader på eksisterende bebyggelse eller andre fredede kulturminner. Eksisterende tær eller annen historisk verdifull vegetasjon skal i størst mulig grad bevrers. Det tillates ikke fjerning av større trær som er etablert mot Kongens gate eller naboeiendommene mot øst, gnr./bnr. 403/236 og 403/225, uten godkjenning fra Trondheim kommune.

Rekkefølgebestemmelser og vilkår for tiltak

I planbestemmelsene er det tatt inn at nødvendige tekniske anlegg som avfallsordning og vann- og avløpstiltak skal være etablert før det gis brukstillatelse for byggetiltak.

Utearealer, snarveier og parkering for sykkel skal være ferdig opparbeidet før det gis brukstillatelse for ny boligbebyggelse.

Før det gis igangsettelsestillatelse for nye boligtiltak må plan om graving og disponering av masse godkjennes av kommunen, og det må dokumenteres tilstrekkelig skolekapasitet.

Virkninger av planforslaget

Overordnet plan

Planforslaget avviker fra gjeldende reguleringsplan ved at det åpnes for boligformål. Planforslaget er i tråd med kommuneplanens arealdel der planområdet er vist som sentrumsformål.

Landskap, bebyggelse og omgivelsene

Planforslaget legger opp til en fortetting som vil medføre at dagens åpne, til dels offentlig tilgjengelig areal blir noe mer lukket. En snarvei mellom Kongens gate og Erling Skakkes gate, øst for Tukthuset, vil ved gjennomføring av begge alternativene forsvinne da passasjen blir bygget igjen og uterommene innenfor planområdet privatiseres. Planlagt oppgradering av eksisterende snarvei/ gangvei mot vest i planforslagt "Kongens gate 87" vil kompensere noe for dette. Gjennomføringen av dette planforslaget er derimot ikke sikret.

I fortettingsprosjektet er det søkt å tilbakeføre det miljø og den bygningsutforming som deler av tidligere bebyggelse bidrog til.

Alternativ 1 sikrer en tilbakeføring og rekonstruksjon av det historiske gjerdet som tidligere var oppført øst for Tukthuset og opparbeidelse av lysthuset ut mot Kongens gate. Det tradisjonelle tregjerdet, som tett element, har historisk sett vært vanlig i flere sammenhenger i bynære strøk, for eksempel innenfor Møllenbergbebyggelsen. I Tukthusanleggets tidligere bruk som institusjon og fengsel var gjerdet sentralt, og ved en reetablering av det historiske gjerdet, vil det gi anlegget en tydelig lesbarhet.

Alternativ 2 sikrer kun oppføring av det tidligere lysthuset som har vært etablert på eiendommen ut mot Kongens gate. Åpenheten mellom uterommet og Kongens gate blir ivaretatt.

Bokvalitet (uterom og støy)

Ny bebyggelse skal ha god bokvalitet med hensyn til utforming knyttet til krav gitt i teknisk forskrift, som at tilgang til utomhusareal, renovasjon, og støyforhold etter en samlet vurdering skal være akseptable.



Tukthusets fasade mot Kongens gate.

For å oppnå best kvalitet på uterommet øst for Tukthuset vil det være fordelaktig for beboerne at deler av det historiske gjerdet som har vært oppført fram til 1960-tallet rekonstrueres, slik det

foreslås i alternativ 1. Rekonstruksjonen av gjerdet vil gjøre at utearealet blir trygt, skjermet og trafiksikkert. Støysonekartene viser at gjerdet vil medføre at støyforholdene uteoppholdsarealene mot Kongens gate blir tilnærmet optimale. Dette vil være positivt for eventuelle barnefamilier som måtte ønske å flytte til byen, og vil bygge opp under kommunen sitt ønske om å legge til rette for at flere barn skal bo sentrumsnært. Beboerne vil også lettere kunne klare å opprettholde en sosial kontroll av området.

Det grønne og åpne byrommet som i dag ligger øst for Tukthuset vil ved rekonstruksjonen av det historiske gjerdet imidlertid kunne framstå lukket og avvisende for forbipasserende. Barrieren det historiske gjerdet skaper i byrommet kan likevel være akseptabel ettersom Hospitsløkka, som er et åpent parkområde, ligger på motstående side av gjerdet, og vil ivareta variasjonen og åpenheten i byrommet.

Tukthuset, det historiske gjerdet og oppføringen av lysthuset vil fremstå som en sammenhengende fasade mot Kongens gate. Fasaden vil få en variasjon i utformingen ved at den eksisterende og den nye bebyggelsen har varierende uttrykk og høyde og form.

Alternativ 2 legger til rette for opparbeidelse av kun lysthuset øst for Tukthuset. Ellers forblir situasjonen ut mot Kongens gate tilnærmet lik dagens situasjon. Dette alternativet vil ivareta den visuelle og fysiske kontakten mellom det grønne uterommet øst for Tukthuset og gateløpet i Kongens gate. Den åpne situasjonen sikrer dagens variasjon i byrommet, hvor en fortsatt har en visuell kontakt med en av byens grønne lunger.

Uteromskvalitetene øst for Tukthuset vil bli svekket ved støy fra Kongens gate. Det vil ikke være mulig å oppnå tilfredsstillende støykvaliteter på dette uterommet. Selv om støysituasjonen på uterommet øst for Tukthuset er uheldig har planforslaget tre forskjellige uterom som innehar forskjellige kvaliteter som alle beboerne kan benytte seg av. Samlet sett vil planforslaget oppnå areal som har tilfredsstillende støyforhold.

Uterom og sol

Planforslaget tilfredsstiller kravet til uteoppholdsareal for de foreslåtte boenhetene, men vil ikke tilfredsstille solkravene gitt i kommuneplanens arealdel sin veileder som tilsier at halvparten av uterommet skal være solbelyst ved gitte tidsrom. Ved sommersolverv klokka 18.00 vil omlag 45 prosent av uteoppholdsarealet være solbelyst og ved vårjevndøgn klokka 15.00 er det kun 5 prosent av arealet som er solbelyst.

Det er aksept for at sentrumsnære boliger har noe redusert størrelse og kvalitet på sine uterom om det er umiddelbar nærhet til andre gode friområder. Planområdet ligger i gangavstand fra flere offentlige parker og grøntområder.

Kulturminner og kulturmiljø

Bolig vurderes å være et egnet formål for Tukthuset. Dette forutsatt at romstruktur og interiør bevares og at leilighetene gis en god størrelse og bokvalitet, og at det sikres i bestemmelsene. Ny bebyggelse må ses opp mot formålet med fredning av bebyggelse og bevaring av kulturmiljø. Omfanget av hvor stort inngrep eldre revet bebyggelse hadde i grunnen er ikke avklart.

Naturmiljø

Planforslaget vil medføre at noen trær ved dagens parkeringsplass må fjernes.

Risiko og sårbarhet

Mulige uønskede hendelser, som er avdekket i ROS-analysen, er ivaretatt gjennom avbøtende tiltak i plankartet eller i bestemmelsene.

Økonomiske konsekvenser for Trondheim kommune

Planforslaget vil ikke medføre økonomiske konsekvenser for Trondheim kommune ut over eventuell framtidig tilrettelegging av deler av tverrgaten mellom Kongens gate 87 og planområdet.

Konsekvenser for klima og det ytre miljø

Planforslaget medfører en reduksjon i antall parkeringsplasser innenfor området, ved at en fjerner dagens parkeringsplasser som er etablert mellom Tukthuset og Lagmannsrettsbygningen. Det er planlagt for inntil 26 nye boliger på Tukthuseiendommen i Midtbyen, ved kollektivåren Kongens gate. Her er gåavstand og dermed lavt reisebehov til alle fasiliteter i Midtbyen, med fordelen av å benytte eksisterende infrastruktur fremfor å bygge ny andre steder. Parkeringsplassene på tomten er redusert til et minimum, og planen er dermed i tråd med nullvekstmålet for personbiltrafikken.

En snarvei mellom Kongens gate og Erling Skakkes gate, øst for Tukthuset, vil ved gjennomføring av planen forsvinne.

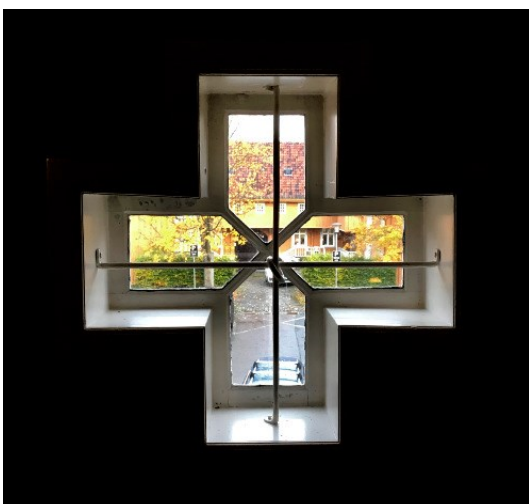


Foto tatt fra inne i Lagmannsrettbygningen nordover mot Tukthuset.

Innspill til planforslaget, etter offentlig ettersyn

Reguleringsplanforslaget for Tukthuset var til offentlig ettersyn i perioden fra 17.9.2018 til 27.10.2018 til sektormyndigheter, bygningsloven, interessenter, grunneiere og naboer. Kirkelig Fellesråd fikk utsatt høringsfrist til 9.12.2018.

Sammendrag av merknader med kommentarer

Det kom inn sju skriftlige innspill til planarbeidet. Sammendrag av innspillene og hvordan de er fulgt opp i planforslaget framgår av oversikten nedenfor.

Beskriv

Dato	Sammendrag av innspillet	Oppfølging /kommentar
23.10.18	<u>Fylkesmannen i Trøndelag</u> 1. Fasaden for bebyggelsen som skal bevares ligger i rød støyzone mot Kongens gate. Vinduene i det verneverdige bygget har varierende lyddempende egenskaper. Det vil dermed være behov for tiltak for å sikre	1. Dette sikres i bestemmelsene.

	<p>tilfredsstillende innendørs støy i tråd med teknisk forskrift. Det må derfor ved byggesaksbehandlingen dokumenteres at støynivået innendørs ikke overskrider 30 dB i støyfølsomme rom jfr. TEK. Vernemyndigheten må ta stilling til hvilke tiltak som kan være aktuelle.</p> <p>2. Det stilles spørsmål om solforholdene på uterområdene er tilstrekkelig. For å sikre et mer variert bomiljø anbefales en større andel leiligheter med tre rom eller mer. Da blir det færre personer som skal dele uteoppholdsarealene</p>	<p>2. Det er vurdert at solforholdene innenfor planområdet er akseptable. Andelen treroms leiligheter er økt til 40 prosent.</p>
29.10.18	<p><u>Trøndelag fylkeskommune</u></p> <p>1. Fylkeskommunen vil ha innsigelse til planmaterialet dersom det ikke justeres ved at det tas inn hensynssone med tilhørende bestemmelser i tråd med Riksantikvarens brev 26.10.18.</p> <p>2. Det viser også til politisk vedtak om at det ikke er ønskelig med en støyskjerm i form av en trevegg mot Kongens gate med opptil fire meters høyde. Fylkeskommunen viser til at et av hovedformålene med utbygging og bruksendring av Tukthus-tomten er at kulturhistoriske kvaliteter fremmes. Fylkesmannen ønsker at den historiske treveggen gjenopprettes slik den har vært mot Kongens gate helt fram til 1960-tallet. De mener det er tilstrekkelig med åpenhet i byrommet i denne delen av Kongens gate. Treveggen gir i tillegg støyskjerming og vil være en betydelig gevinst for det sørvendte hageanlegget som uteoppholdsareal.</p> <p>3. Det åpnes for å etablere lysthus med kafé i underetasjen. Fylkeskommunen mener det vil innebære at lysthuset får en stedsfremmed og ikke typisk høy sokkel/grunnmur, noe som gjør at det arkitektoniske uttrykket blir kulturhistorisk misvisende. Fylkeskommunen anbefaler at en kjeller/underetasje under lysthuset bør unngås i sin helhet.</p>	<p>1. Dette er ivaretatt i planforslaget.</p> <p>2. Til sluttbehandling legges det frem to alternative løsninger til den foreslåtte "støyskjermen"/ rekonstruksjonen av historisk gjerde i henhold til Bygningsrådets vedtak hvor det skal "vurderes andre støyreducerende tiltak enn en fire meter høy støyskjerm mot Kongens gate".</p> <p>3. Kafé i underetasjen utgår og bestemmelsene er følgelig endret.</p>
25.10.18	<p><u>Trøndelag brann- og redningstjeneste IKS</u></p> <p>1. Det må legges til rette for at brann- og redningstjenesten skal kunne utføre effektiv rednings- og slokkeinnsats til alle årstider, også i anleggsperioden. Tiltaket skal ikke hindre tilgjengeligheten og tilgangen for brann- og redningsmannskap i omkringliggende</p>	<p>1. Brannsikkerhet og tilgjengeligheten er sikret for bebyggelse innenfor og rundt planområdet.</p> <p>2. Teknisk forskrift skal sikres i byggesaken.</p>

	<p>bebyggelse.</p> <p>2. Avstanden mellom bygningene må være minst åtte meter med mindre det er iverksatt andre tiltak for å hindre brannspredning. Brannsikkerheten i bygningene skal være i henhold til forskriftskravene</p>	
23.10.18	<p><u>Fortidsminneforeningen</u></p> <p>1. Planen må sikre de opprinnelige kotehøydene på gesims og møne.</p> <p>2. Planbestemmelsene må si mer om hvordan ny bebyggelse skal underordne seg eksisterende bebyggelse. Det er viktig å kunne se forskjell på gammelt og nytt, innenfor et helhetlig anlegg. Det nye må likevel ikke forstyrre det gamle. Skala, detaljeringsgrad og materialenes overflater er tilsvarende eksisterende bebyggelse. Det foreslås en høyere detaljeringsgrad på bestemmelsene.</p> <p>3. Det må komme tydelig fram hvor det er tenkt parkering.</p>	<p>1./2. Dette sikres ved at ny bebyggelse skal følge volumet til de historiske bygningene i tråd med omriss til planlagt bebyggelse, samt at alle søknads- eller meldepliktige arbeider som har betydning for verneinteressene skal forelegges den rette antikvariske myndighet for uttalelse før det gis bygge- eller igangsettingstillatelse.</p> <p>3. Illustrasjonsplan viser hvor parkering er tenkt.</p>
03.10.18	<p><u>Leverandørens utviklings- og kompetansesenter</u></p> <p>Varetransport, varemottak for store kjøretøy og adkomstveier må være kortest mulig og ikke gi unødig ulempe for omkringliggende beboere eller virksomheter. Videre stilles det krav til at myndighetskravene for sjåførens arbeidsmiljø, bransjestandard for varetransport, arbeidstilsynets regler, TEK10 og arbeidsmiljøloven følges.</p>	<p>Myndighetskrav og lover vil bli ivaretatt og sikres i byggesaken.</p>
03.10.18	<p><u>Statens vegvesen</u></p> <p>1. Det må hjemles i planens bestemmelser hvor mange av leilighetene som skal være gjennomgående.</p> <p>2. Det bør hjemles i planens bestemmelser at parkering for sykler skal etableres lett tilgjengelig på bakkeplan med tak og stativ, og i egne låsbare boder. Her bør det også sikres at det settes av tilstrekkelig parkeringsplasser til sykkelvogner og transportsykler.</p>	<p>1. Dette blir ivaretatt ved at anbefalinger fra kommuneplanens arealdel er tatt inn i bestemmelsene.</p> <p>2. Krav til sykkelparkering i tråd med kommuneplanens arealdel er sikret i bestemmelsene.</p>
7.12.2018.	<p><u>Kirkelig Fellesråd</u></p> <p>Trafikk og parkering som kan komme i konflikt med Ilen kirke. Det tilrettelegges for dårlige sol- og støyforhold i prosjektet slik at andre omkringliggende grøntanlegg blir belastet som en følge av dette.</p>	<p>Trafikk, parkering og tilfredstillende lyd- og lysforhold er løst innenfor planområdet.</p> <p>Det anses som positivt med økt bruk av eksisterende offentlige grøntareal. Dette bidrar til et bedre bomiljø og skaper sosial trygghet.</p>

Avsluttende kommentar

Planbeskrivelsen beskriver formål, hovedinnhold, forhold til overordnede rammer og retningslinjer og virkninger, i tråd med § 4- 2 i plan- og bygningsloven. Den begrunner utforming av plan og bestemmelser. Planbeskrivelsen bygger på utredninger som følger saken. Rådmannens innstilling til reguleringsforslaget framgår av saksfremlegget.