

Saksframlegg

Detaljregulering av Tukthuset, detaljregulering, r20180028, sluttbehandling

Arkivsaksnr.: 17/13624-58

Forslag til innstilling:

Bystyret er forelagt to alternativer til vedtak for detaljregulering av Tukthuset (Kongens gate 85 og Erling Skakkes gate 60):

Alternativ 1:

Bystyret vedtar forslag til detaljregulering av Tukthuset, alternativ 1 (Kongens gate 85 og Erling Skakkes gate 60) som vist på kart i målestokk 1:500, merket Norconsult AS, avdeling plan og arkitektur, senest datert 21.3.2019 med bestemmelser senest datert 29.3.2019 og beskrevet i planbeskrivelsen, senest datert 1.4.2019

Alternativ 2:

Bystyret vedtar forslag til detaljregulering av Tukthuset, alternativ 2 (Kongens gate 85 og Erling Skakkes gate 60) som vist på kart i målestokk 1:500, merket Norconsult AS, avdeling plan og arkitektur, senest datert 21.3.2019 med bestemmelser senest datert 29.3.2019 og beskrevet i planbeskrivelsen, senest datert 1.4.2019

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

Saken gjelder

Innsendt reguleringsplanforslag utarbeidet av Norconsult AS som plankonsulent, på vegne av forslagstiller Sivilingeniør Godhavn AS, i samarbeid med Tukthuset Trondheim AS. Reguleringsplanforslagene er utfyllende beskrevet i vedlagte planbeskrivelser og vist i vedlagt illustrasjonsvedlegg datert

Komplett planforslag forelå 20.3.2019.

Hensikten med planen er omregulering fra kontor til kombinert formål kontor og bolig for eksisterende bebyggelse, mens ny bebyggelse reguleres til boligformål. Det skjer ikke vesentlige ytre endringer i eksisterende bebyggelse, og det opprinnelige historiske anlegget med bygningsmasse som er revet eller nedbrent bygges opp igjen til boligformål.

Innledning

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

Trondheim kommune

All foreslått bebyggelse og utnyttelsesgrad er lik i begge alternativ. *Alternativ 1*, foreslår en tilbakeføring og rekonstruksjon av det historiske gjerdet mellom Tukthuset og planlagt oppført lysthus. *Alternativ 2* foreslår kun opparbeidelse av lysthus øst for Tukthuset og ellers forblir situasjonen ut mot Kongens gate tilnærmet lik dagens situasjon. Forslagstiller ønsker primært at *alternativ 1* blir vedtatt.

Ved førstegangsbehandling ble kun alternativ 1 lagt fram til høring og offentlig ettersyn.



Flyfoto av området. Planområdet er markert med hvit stipling.

Tidligere vedtak og planpremisser

Bygningsrådet vedtok i sak 196/18 i sitt møte 11.9.2018 å legge planforslaget ut til offentlig ettersyn, samtidig som det sendes på høring, med følgende presisering:

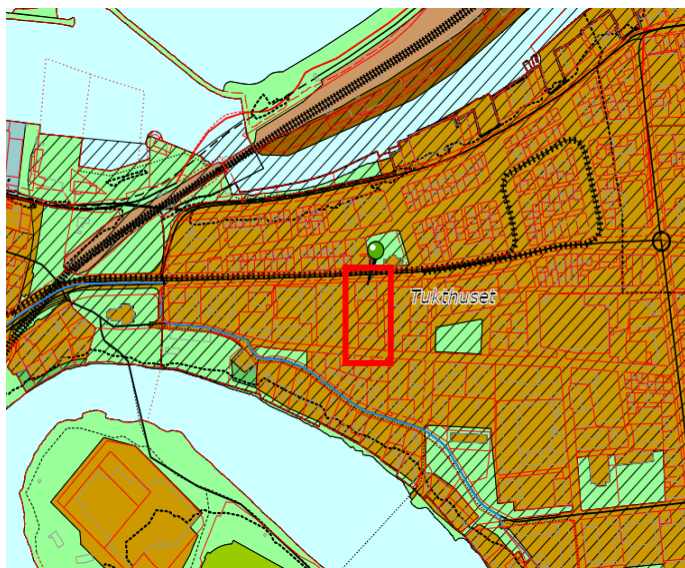
”Før sluttbehandling skal det gjøres en vurdering av følgende:

- 1. Antall boliger. Planforslaget tillater 14-26 boliger. Det kan føre til en stor andel boliger som skal dele uterom uten gode støy- og solforhold.*
- 2. Leilighetssammensetning. Det er sikret maks 20 % ettroms og minimum 20 % treroms eller større. Dette kan føre til en stor andel små boenheter, og gir blant annet en dårligere boligtilgjengelighet for småbarnsfamilier.*

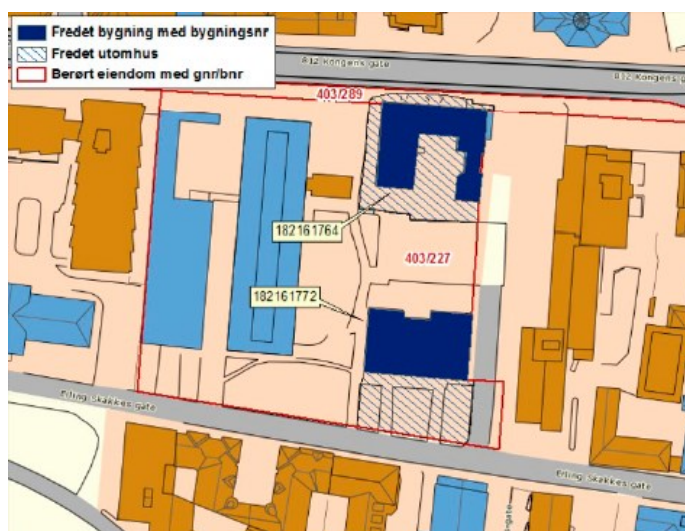
Det vurderes andre støyreducerende tiltak enn en fire meter høy støyskjerm mot Kongens gate. Referansen mot den «historiske fengselsmuren» er ikke umiddelbart åpenbar for passerende publikum. Den vil sannsynligvis kun fremstå massiv og avvisende.”

Planforslaget er i tråd med Kommuneplanens arealdel 2012-2014 hvor området er vist som sentrumsformål og ligger innenfor hensynssone ”Bevaring kulturmiljø og kulturlandskap”. Hovedtrekk i gjeldende reguleringsplan r0118ap, ”Kalvskinnen”, er og i tråd med planforslaget og vist som kontor og boligbebyggelse.

Trondheim kommune



Kommuneplanens areadel viser at planområdet er regulert til sentrumsformål, og ligger innenfor hensynssone "Bevaring kulturmiljø og kulturlandskap".



Fredning: Fredede bygg er markert med mørkeblå; Tukthuset (øverst), og lagrettsbygningen (nederst). Fredede utomhusområder er skravert

Utfordringer i planen

Bygningsrådet har stilt spørsmål om det er riktig å rekonstruere det historiske gjerdet som tidligere var en del av Tukthuset, da det vil kunne framstå som "massivt og avvissende" og at det skal vurderes "andre støyreducerende tiltak". Det er i løpet av planprosessen kommet fram at det ikke er mulig å gjennomføre andre støyreducerende tiltak enn et fysisk element. Samtidig er det støyskjermet uterom i bakgården, og offentlige parker i nærheten.

Rådmannen mener det ikke er en bedre løsning å oppføre et annet gjerde/element enn en reell tilbakeføring av det historiske gjerdet slik det var oppført som var en forlengelse av fasaden til Tukthuset fram til 1960-tallet.

En forutsetning for gjennomføringen av planforslaget har vært at den skal skje i samsvar med de fredede bygningene og at de antikvariske verdiene skal fremmes. På bakgrunn av dette legges det nå fram to alternative planforslag, slik de er beskrevet over.

Trondheim kommune

Planområdet

Beliggenhet

Tukthuset ligger i Kongens gate 85 i vestre del av Midtbyen. Anlegget ligger mellom Kongens gate og Erling Skakkes gate, cirka 600 meter vest for Trondheim torg.

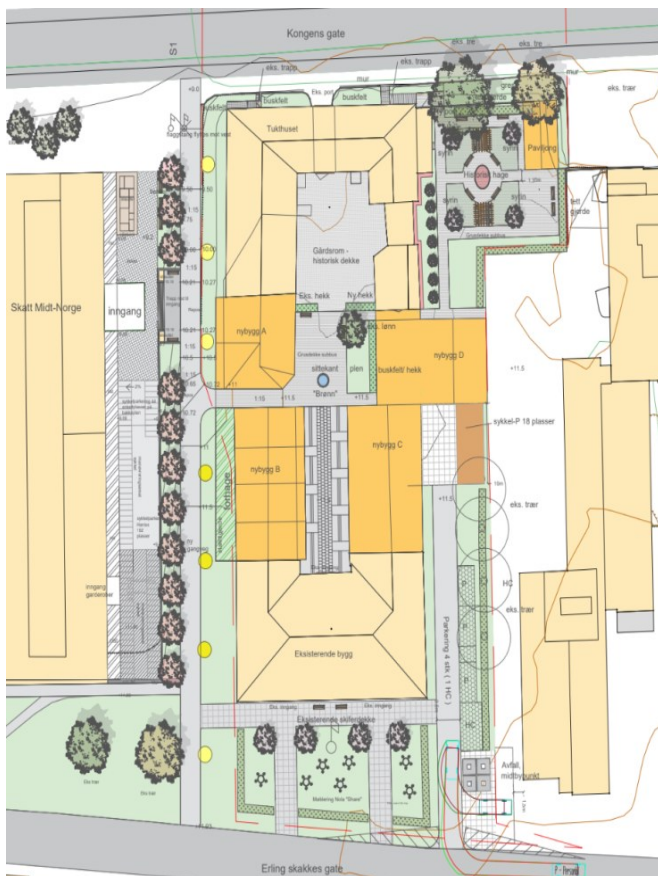
Stedets karakter

Kalvskinnen har en sterk historisk karakter med høy rekreasjonsverdi og et åpent grønt preg langs gatene, omkring bygningene og ned mot Nidelva. Tukthuset med Lagrettsbygningen, daværende kirke for Tukthuset, er opprinnelig oppført som en institusjon. Institusjonsbygninger av denne typen er sjeldne og enestående.

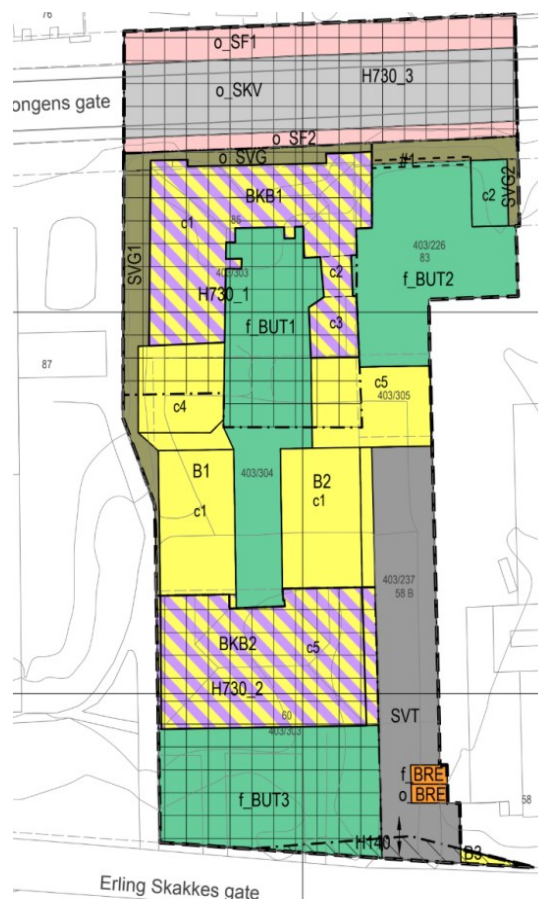
Strøkskarakteren i området mellom Erling Skakkes gate og Kongens gate spesielt preges i større grad av enkeltstående bygninger enn av kvartalsstruktur, med både lav trehusbebyggelse og høyere murbygg.

Erling Skakkes gate har lite motorisert gjennomgangstrafikk, men er mye brukt av syklist og gående som adkomst til Midtbyen. Det åpne grønne preget i området dannes blant annet av flere plassdannelser og parker, blant annet Museumsparken i øst og Julius Paltiels plass sørvest for planområdet. Søndre del av planområdet inngår som en del av Erling Skakkes gates grønne preg.

Beskrivelse av planen



Situasjonsplan (alternativ 1) for Tukthuset.



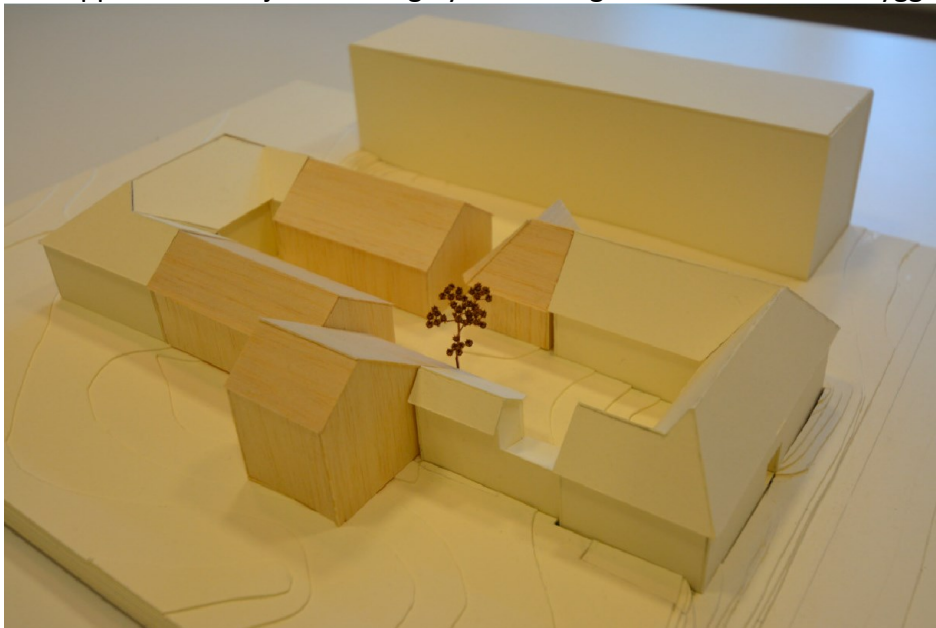
Plankart (alternativ 1) med uterom i grønt; f BUT1, f BUT2, f BUT3.

Det er kun bestemmelsesområdet (#1) som utgjør forskjellen på plankart for alternativ 1 og 2.

Trondheim kommune

Planlagt arealbruk, reguleringsformål

Reguleringsplanen medfører en endring fra kontor til kombinert formål kontor og bolig for eksisterende bebyggelse, mens ny bebyggelse reguleres til boligformål. Reguleringsplanen legger ikke opp til at det skjer vesentlige ytre endringer i eksisterende bebyggelse.



Modell sett mot vest-sørvest. Eksisterende bebyggelse er i lys farge, mens ny bebyggelse er noe mørkere. Bygningen bakerst, Kongens gate 87, er ikke en del av planen.

Tukthuset og Lagmannrettsbygningen planlegges å benyttes til henholdsvis bolig og kontor samt et forslag om å gjenoppbygge det historiske anlegget med bygningsmassen som er revet/nedbrent mellom Tukthuset og Lagrettsbygningen. Grad av utnyttning 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).

Ny og eksisterende bebyggelse skal oppfattes sammenhengende, men ny bebyggelse skal underordne seg eksisterende anlegg. Ny bebyggelse blir som en reparasjon og delvis tilbakeføring til de historiske bygningene på Tukthus-eiendommen. God arkitektonisk kvalitet sikres i bestemmelsene ved krav om at materialbruk, detaljering og fargebruk på ny bebyggelse skal harmonere med eksisterende bebyggelse. Det er fastsatt høyder på ny bebyggelse slik at den tilpasses eksisterende bebyggelse og samsvarer med tidligere bebyggelse.

Trondheim kommune

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 lik dagens situasjon.

Fredning bebyggelse og hageanlegg

Begge bygningene er fredede bygninger fra det tidligere Tukthuset som er en av Norges eldste institusjonsbygninger. Fredningen omfatter også forhagen til Erling Skakkes gate 60, f_BUT3, foran Lagrettsbygningen og uterom og gårdsplass i tilknytning til Kongens gate 85 ved Tukthuset, f_BUT1.

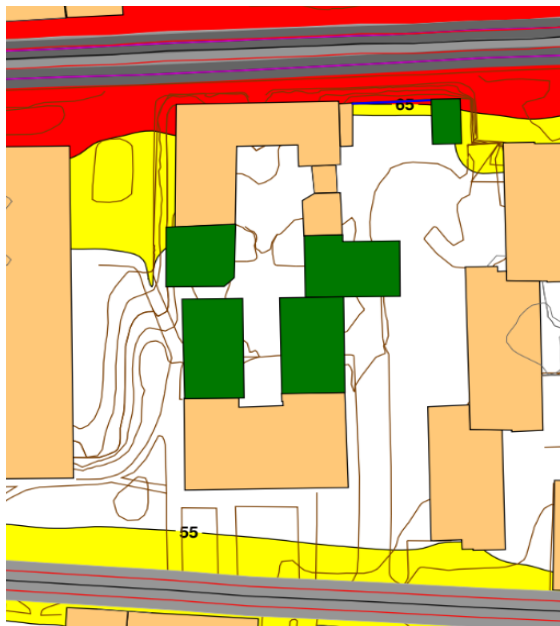
Åpningen for endring i de fredede bygningene kan bare forekomme under forutsetning av at det skjer slik de antikvariske verdiene fremmes. Et grundig forarbeid med tett samarbeid med fylkesantikvaren og byantikvaren gjør at regional kulturmyndighet er åpen for bruksendring av de eksisterende fredede bygningene. Alle tillatelser som gis etter plan- og bygningsloven forutsetter at tiltak ikke strider mot fredningen og at det er fattet vedtak om dispensasjon av rette myndighet.

Bokvalitet: støy og uterom

Tukthuset har fasade mot Kongens gate i rød støysone. Støyberegningene fra Tukthuset, støyutredning fra Rambøll datert 11.2.2017, viser at fasader mot øst og vest ligger i gul støysone. Krav i bestemmelsene sikrer en stille side for beboerne, men eksisterende fasader mot nordøst bør skjermes.

Uteoppholdsarealer er planlagt øst for Tukthuset, mellom bygningene og i sør. Uteområdet øst for Tukthuset, mot Kongens gate, f_BUT2, er støyutsatt.

Trondheim kommune



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



Alternativ 2 hvor kun lysthuset oppføres ut mot Kongens gate

Alternativ 1, hvor det foreslås en rekonstruksjon av det historiske gjerdet vil ha en positiv effekt ved at en oppnår et godt uterom hovedsakelig i hvit støysone, og fasader mot Kongens gate som blir skjermet for støy.

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, f_BUT1, ligger i hvit støysone, og arealene i sør mot Erlend Skakkes gate og vest ligger delvis i gul, delvis i hvit støysone.

Forhagen mot Erling Skakkes gate, f_BUT3, er fredet som uteareal. Denne hagen er medregnet i uteoppholdsregnskapet.

Leilighetssammensetning

Planforslaget viser en leilighetssammensetning hvor det blir sikret at minimum 40 prosent av leilighetene er treroms eller større.

Virknninger

Solforholdene på uteområdene, både ved alternativ 1 og 2, vil ikke bli optimale, da det er utfordrende å få tilstrekkelig uteareal med sol på grunn av omkringliggende bebyggelse. Rådmannen vurderer at solforholdene er akseptable da det er umiddelbar nærhet til flere parker og grøntområder.

Deler av bebyggelsen får fasader i rød og gul støysone. Krav i bestemmelsene sikrer stille side.

Det er i dag et tråkk som fungerer som en snarvei mellom Kongens gate og Erling Skakkes gate, øst for Tukthuset. Denne snarveien vil ved gjennomføring av begge alternativene forsvinne da passasjen blir bygget igjen. 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.

Trondheim kommune



Fugleperspektiv av alternativ 1 med historisk gjerde og lysthus, sett fra Kongens gate.



Fugleperspektiv av alternativ 2 uten historisk gjerde, men med lysthus, sett fra Kongens gate.

Alternativ 1, hvor en rekonstruerer deler av det historiske gjerdet og oppfører lysthuset, vil gi et uterom og fasader mot Kongens gate som blir skjermet for støy. Samtidig som en får et trygt og lukket uterom tilpasset småbarnsfamilier hvor det vil være lettere å opprettholde sosial kontroll.

Ved å tilbakeføre det historiske gjerdet vil det støtte opp om et av hovedmålene med utbyggingen av Tukthustomten, som er at kulturhistoriske kvaliteter skal fremmes.

Det negative med å rekonstruere gjerdet er at det skaper en visuell barriere mellom uterommet og Kongens gate. Kongens gate er en relativt bred gate med fortau på begge sider og på motsatt side er Hospitsløkka som sikrer at gaterommet fortsatt vil få direkte kontakt med en åpen grønn plass.

Alternativ 2, hvor kun lysthuset forelås å oppføres ut mot Kongens gate, vil en beholde åpenheten og kontakten med det grønne uterommet som henvender seg mot Konges gate. En vil ved dette alternativet sikre åpenhet og kontakt med de grønne lungene på begge sider av Konges gate og ivareta en viktig variasjon i byrommet. Det vil også slippe mer lys ned i Kongens gate.

Uteromskvalitetene for beboerne vil derimot bli svekket ved mer støy på uterommet og de eksisterende fasadene mot nordøst. Videre vil Det kan bli vanskelig å få tilstrekkelig støyskjerming i den eksisterende bebyggelsen så en kan etablere boliger her.

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 planlegges inntil 26 nye boliger på ved kollektivåren Kongens gate. Det er gåavstand til alle fasiliteter i Midtbyen. Bilparkering er redusert til et minimum, og planen er dermed i tråd med nullvekstmålet for personbiltrafikken.

Trondheim kommune

Rådmannen vurdering

Planforslagets utforming og kvalitet

Planforslaget er tilstrekkelig grunnlagt og dokumentert. Planforslaget er utført i samsvar med kommunens overordnede planer og mål for byutvikling, og har en god planfaglig kvalitet.

Planen har fått en tilfredsstillende utforming, og kan bli et godt kontor- og boligområde.

Noe pressede sol- og støyforhold på felles uterom kan aksepteres ved at planforslaget har tre forskjellige uteoppholdsarealer; Et øst for Tukthuset, et mellom bygningene og et i sør som innehar forskjellige kvaliteter. Uteområdet øst for Tukthuset, mot Kongens gate, vil være utsatt for mye støy om det ikke skjerms. Kravet til størrelse og kvalitet på uterom kan reduseres siden de foreslåtte sentrumsnære boligene har flere friområder og parker i gangavstand.

Skolekapasitet

Tukthuset har sin barneskolekrets på Ila skole, som har ledige plasser, men ungdomsskolekretsen knyttet til Rosenborg skole har ikke ledige plasser.

Avveining av konsekvenser

I Midtbyen er det behov for flere boliger. Planen tilfører byen boliger med høy bokvalitet på en eiendom hvor man både kan bevare og utvikle Kalvskinnet i samsvar med bydelens historiske karakter, og samtidig støtte opp om målet om nullvekst.

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

Ved gjennomføring av alternativ 1 vil en lettere lese Tukthuset som en tidligere institusjon og fengselsinstans. En får god bokvalitet, og gode uterom og tilfredsstillende støykvaliteter i hele planforslaget. Det legges godt til rette for småbarnsfamilier. De gode rekreasjonsmulighetene vil ha en positiv effekt for folkehelsen for beboerne. Rekonstruksjonen av det historiske gjerdet vil skape en visuell barriere mellom uterommet og Kongens gate.

Ved gjennomføring av alternativ 2 vil en sikre åpenhet og kontakt mellom det grønne uterommet og Kongens gate og ivareta en variasjon i byrommet. Uteromskvalitetene øst for Tukthuset vil som følge av dette bli dårligere grunnet støy fra Kongens gate, og rekreasjonsmulighetene for beboerne vil totalt sett bli svekket. Det blir mer grønt, og mer sol i Kongens gate.

Rådmannen ønsker å legge til rette for flere barn i byen. Skal det legges til rette for småbarnsfamilier innenfor planområdet må tiltak som hindrer støy prioriteres og kvaliteten på uterommene bør være best mulig. På bakgrunn av det overnevnte er alternativ 1 å anbefale, men alternativ 2 er også akseptabelt.

Økonomiske konsekvenser for kommunen

Planforslaget medfører ikke kjente økonomiske konsekvenser for kommunen.

Medvirkningsprosess

Igangsatt planarbeid ble varslet 14.8.2017. Planarbeidet ble kunngjort igangsatt i Adresseavisen 14.8.2017.

Planen ble vedtatt lagt ut til offentlig ettersyn og sendt på høring i perioden fra 17.9.2018 til 27.10.2018. Kirkelig fellesråd fikk utsatt høringsfrist til 9.12.2018. Det kom inn seks skriftlige merknader.

Trondheim kommune

Fylkesmannen i Trøndelag stilte spørsmål om de innvendige støyverdiene i fasade mot Kongens gate var tilfredsstillende da vinduene i det verneverdige bygget har varierende lyddempende egenskaper. Ved søknad om tiltak skal det dokumenteres at støynivået innendørs er tilfredsstillende, samtidig som vernemyndigheten må ta stilling til hvilke tiltak som kan være aktuelle. Det var og spørsmål om solforholdene på uterområdet er tilstrekkelig. Solforholdene er ikke i tråd med kommunen sin uteromsveileder, men anses som akseptable da planforslaget har tre forskjellige uterom med ulike egenskaper og området har gåavstand til flere parkområder.

Trøndelag fylkeskommune hadde innsigelse til planmaterialet dersom det ikke ble lagt inn hensynssone med tilhørende bestemmelser for arealet som omfattet "Hospitalskirken og Hospitale" som planen kunne komme i konflikt med nord for Kongens gate. Dette er nå ivaretatt i planforslaget. Fylkeskommunen vektla og at et av hovedformålene med utbygging og bruksendring av Tukthus-tomten er at kulturhistoriske kvaliteter skal fremmes, og at det historiske tregjerdet skulle gjenopprettes. Tregjerdet gir og støyskjerming og vil være en betydelig gevinst for det sørvendte hageanlegget som uteoppholdsareal.

For ytterligere merknader og utfyllende kommentarer vises det til planbeskrivelsene.

Konklusjon

Rådmannen legger fram to alternativ til politisk behandling.

Begge alternativene har fordeler og ulemper. Rådmannen vurderer at alternativ 1 har større fordeler enn alternativ 2. Den historiske tilbakeføringen av gjerdet vil styrke hovedformålet med planen og fremme Tukthus sine historiske kvaliteter, samtidig som en oppnår klart bedre uteromskvaliteter for beboere.

Begge de to alternativene vil gi et godt tilskudd til Midtbyen. Rådmannen anbefaler at planforslagets alternativ 1 vedtas.

Rådmannen i Trondheim, 8.4.2019

Einar Aassved Hansen
kommunaldirektør

Ragna Fagerli
byplansjef

Mari Mathisen Fasting
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Vedlegg

- Vedlegg 1: Planbeskrivelse
- Vedlegg 2: Reguleringskart, alternativ 1
- Vedlegg 3: Reguleringskart, alternativ 2
- Vedlegg 4: Reguleringsbestemmelser, alt 1, med vedlegg: Illustrasjon til bestemmelser
- Vedlegg 5: Reguleringsbestemmelser, alt 2, med vedlegg: Illustrasjon til bestemmelser
- Vedlegg 6: Utomhus/sitauasjonsplan, alternativ 1
- Vedlegg 7: Utomhus/sitauasjonsplan, alternativ 2
- Vedlegg 8: Illustrasjon av Tukthusets fasade mot Kongens gate, alt 1 og 2

Trondheim kommune

- Vedlegg 9: Illustrasjon fra Kongens gate, alt 1 og 2
- Vedlegg 10: ROS- analyse
- Vedlegg 11: Støysonekart, alt 1 og 2
- Vedlegg 12: Støy- og vibrasjonsvurdering
- Vedlegg 13: Sol/skyggediagrammer
- Vedlegg 14: Fasader
- Vedlegg 15: Snitt AA, BB, CC og DD
- Vedlegg 16: Historisk matrise