



Detaljregulering av Tukthuset, offentlig ettersyn

Planbeskrivelse

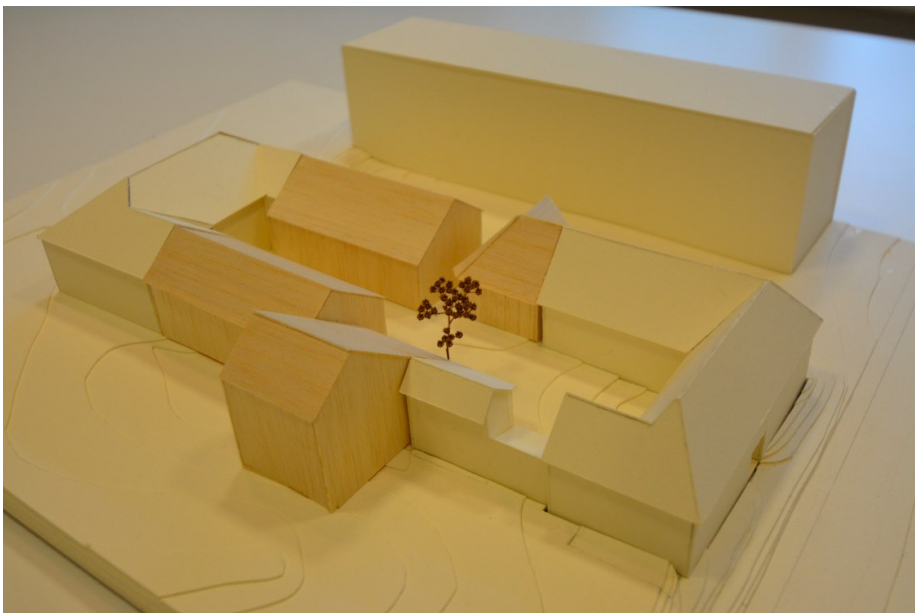
Dato for siste revisjon av planbeskrivelsen : 20.08.2018

Dato for godkjenning av (vedtaksorgan) : <dato>

Innledning

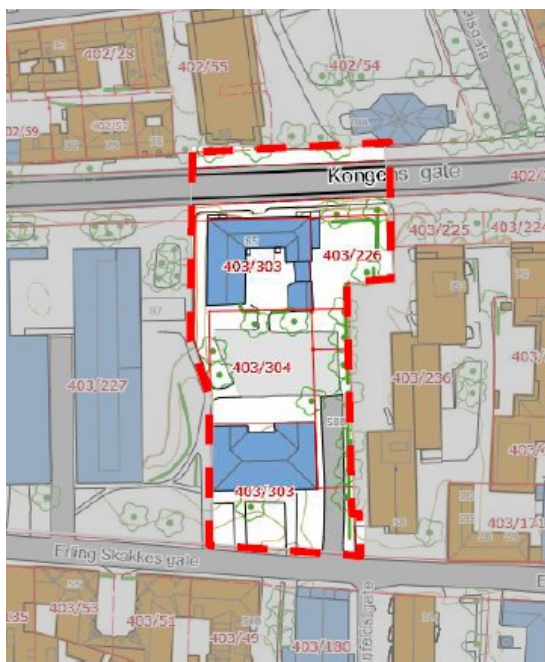
Reguleringsplanforslaget er utarbeidet av Norconsult AS, på vegne av forslagstiller Sivilingeniør Godhavn AS, i samarbeid med Tukthuset Trondheim AS. Komplette planforslag forelå 15.06.2018

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.



Figur 1: Modellfoto: Tukthuset og Lagrettsbygningen med planlagte bygg imellom. Kongens gate 87 (Skatteetaten) sees i bakgrunnen.

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



Figur 2: Planomriss

Planstatus

Kommuneplanens arealdel

Området er i kommuneplanens arealdel 2012 – 2024 avsatt til sentrumsformål.

Minimumskrav til samlet uterom er 30 m² pr 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 r0118ap Kalvskinnet, vedtatt 24.04.2008. Gnr. 403, bnr. 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.



Figur 3: Utsnitt av reguleringsplan for Kalvskinnet. Markert rød firkant viser området ved Tukthuset.

Det stilles krav til detaljplan ved byggetiltak og at alle tiltak skal forelegges kulturminnemyndigheten før tillatelse gis. All ny bebyggelse, inklusive tilbygg, skal tilpasses eksisterende bebyggelse i volum og utforming. Det stilles krav til arkitektonisk kvalitet og

avgjørende vekt på god tilpasning til strøkskarakteren med hensyn til størrelse, form, materialbruk og farge.

Planident 0118ap viser at det er regulert fortau inn mot Tukthuset i Kongens gate og tosidig fortau i Erling Skakkes gate.

I planområdet er tatt inn deler av Kongens gate. Nordre del av denne vegen omfattes av Midtbyplanen (r0118), vedtatt 28.08.1981.

Statlige retningslinjer/rammer/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.

Fredningsvedtak

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

Planområdet, eksisterende forhold

Utbyggingsområdet omfatter gnr. 403, bnr. 303, gnr. 403, bnr. 237, gnr. 403, bnr. 226. Disse eiendommene er til sammen ca. 3,8 daa. Ca. 3 m² av gnr. 403, bnr. 227 er med i området.

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

Beliggenhet

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

Tidligere bruk av området

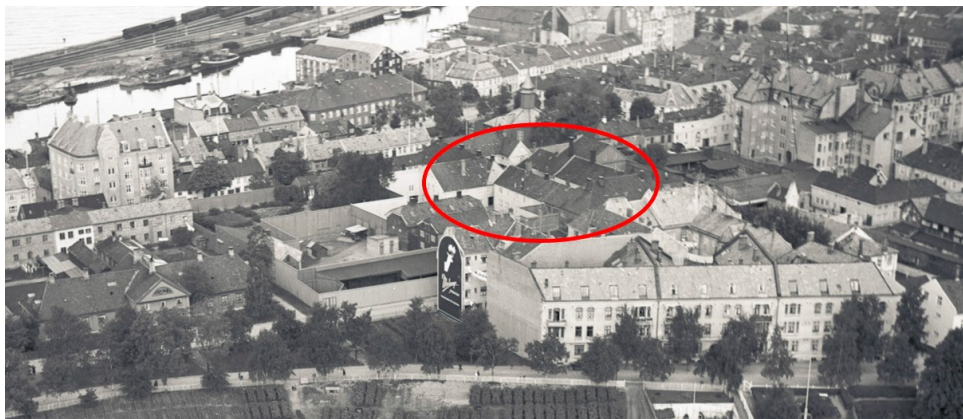
Tukthuset ble bygget i perioden 1732–1788 og er regnet som landet eldste institusjonsbygg. Bygget var opprinnelig reist som oppdragelsesanstalt eller tukthus, og fungerte fra 1788 til 1971 som fengsel og arbeidsanstalt, først og fremst for kvinner. Fra 1885 gikk Tukthuset under navnet Trondhjems Straffeanstalt, 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. Noen av husene var fløyer mellom dagen Tukthus og Lagmannsrettsbygningen, og noen av dem lå der politistasjonen ble bygget. Utover 1970- og 1980-tallet var Tukthuset leid ut til både Riksantikvaren, Fylkeskonservatoren og Fortidsminneforeningen før 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 og var ved sidefløyer forbundet med dette.

I 1920-21 ble huset ombygd til rettslokaler og kontorer for Frostating lagmannsrett. Kirkerommet ble da tatt i bruk som rettssal. Da lagmannretten flyttet ut i 1949 tok politiet over kontorlokalene.

Direktørleiligheten i Tukthuset er intakt og var antatt bebodd til midten av 1970-tallet. En annen leilighet var bebodd fram til 1992, men en leilighet som ble innredet i sidefløyen mot sør-øst fortsatt er i bruk.



Figur 4: 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 til parkering til eiendommen.

Omkringliggende bebyggelse har ulike arealformål: Bolig, tjenesteyting og kontor i tillegg til forretning. Mot vest grenser eiendommen mot et kontorbygg og mot øst til omsorgsboliger.



Figur 5: Tukthuset sett fra bakgården

Karakteristiske trekk for området

Kalvskinnet har en sterk historisk karakter med høy rekreasjonsverdi og et åpent grønt preg langs gatene, omkring bygningene og mot elva. Kalvskinnet er den delen av midtbyhalvøys som ble urbanisert sist. Etter bybrannen og Cicignons regulering med gateutvidelsene og dertilhørende ekspropriasjon i Trondheim sentrum i 1681, gjenoppsto blant annet flere av byens sosiale institusjoner på Kalvskinnet.

Tukthuset med Lagrettsbygningen (daværende kirke for Tukthuset) er en av disse bemerkelsesverdige bygninger oppført som institusjon. Denne gruppen av institusjonsbygninger (Badehuset, Det borgerlige sykehus, Det militære sykehus, Thomas Angells stuer, Det gamle fattighus, Det nye fattighus, Tronka, og Tukthuset) er sjelden og enestående, ikke bare i norsk,

men også i nordisk sammenheng. Kilde: Veiviser til kulturminneløype Kalvskinnet.

Stedets karakter; struktur, estetikk/byform, eksisterende bebyggelse

Kalvskinnet har variert bygningsstruktur med boliger, kontor, tjenesteyting og offentlige bygninger. Planområdet domineres av Tukthuset og Lagmannsrettsbygningen med en parkeringsplass mellom de to bygningene.

Strøkskarakteren i området mellom Erling Skakkes gate og Kongens gate preges i større grad av enkeltstående bygninger enn av kvartalsstruktur, med både lave trehusbebyggelse og høyere murbygg. Høyder på bygningsmassen varierer fra 2 til 6 etasjer. Omkringliggende bebyggelse i området er oppført i pusset mur, tegl og tre, i hovedsak rød- og gultoner med innslag av grønt og grått.

Erling Skakkes gate har lite motorisert gjennomgangstrafikk, men er mye brukt av syklist og gående som adkomst fram til midtbyen. Gaten har et grønt preg som har kontakt mot grøntdraget langs elvekorridoren. Det åpne grønne preget i området dannes blant annet av flere plassdannelser og parker, blant annet Museumsparker i øst og Julius Paltiels plass sørvest for planområdet. Søndre del av planområdet inngår som en del av Erling Skakkes gates grønne preg. Tidligere sto det kastanjetrær på denne delen av eiendommen, men på grunn av svekket tilstand ble disse fjernet for noen år siden. I dag er vegetasjonen innen planområdet sparsom, og domineres av lønn, syrin og bøkehekker.

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

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

Det er ingen indikasjon på at området må planlegges og formes ut i fra spesielle vær hensyn.

Kulturminner og kulturmiljø

To bygninger med tilhørende utomhusareal innen planområdet og en nabobygning i nord (Kongens gate 70) har status som fredet.

Anlegget i Kongens gate 85 / Erling Skakkes gate 60 ble administrativt fredet i 1934.



Figur 6: Fredningskart fra forskrift om fredning av statens kulturhistoriske eiendommer.

Fredningen skal sikre enkeltbygningene, bygningenes innbyrdes sammenheng samt kulturhistoriske verdier knyttet til anlegget som helhet.

Eksisterende bygninger på eiendommen er vist med antikvarisk verdi i Trondheim kommunes aktsomhetskart for kulturminner. Flere bygninger i området har antikvarisk verdi, jamfør utsnitt fra aktsomhetskartet i figur 7.



Figur 7: Trondheim kommunes aktsomhetskart for kulturminner

Natur og miljøverdier

Ved søk i tilgjengelige databaser foreligger det ingen registreringer med hensyn til trua eller freda arter som berører eiendommen spesielt. Kornkråke er observert i området og utgjør en nær trua art i Norsk Rødliste.

Planområdet består i hovedsak av bearbeidet tomte- og samferdselsareal og grøntarealer.

Rekreasjonsverdi

Arealet rett vest for planområdet og deler av 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 hovedinnsfartsårene til Midtbyen og er en sterkt trafikkert 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. MetroBusstrase 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 % 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 % 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 (ca. 100 meter fra Museumsparken, ca 100 meter fra Julius Paltiels plass, ca 300 meter fra grøntstrukturområdet ved Ila og ca 500 meter fra Ila-parken).

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 VA-ledninger, 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.

Det går ikke høyspent gjennom planområdet. Gråkallbanen med tekniske installasjoner går i Kongens gate.

Området ligger innenfor konsesjonsområde for fjernvarme.

Overordnet VA-plan viser at fra ny bebyggelse føres VA-ledninger i området mellom Kongens gate 85 og 87 fram til ledninger i Erling Skakkes gate.

Grunnforhold

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

Området ligger under marin grense. Planområdet ligger ikke innenfor registrert kvikkleirsone. Det ligger kvikkleiresone ca. 1 km øst for planområdet og ca. 0,8 km vest for planområdet. Tidligere kommunale grunnundersøkelse konkluderer at det er fyllmasser og sand i området. Eiendommen ligger ikke i dambruddsone og er ikke utsatt for flomfare.

Støy

Kjente støykilder er vegtrafikkstøy. I henhold til kommunalt temakart ligger planområdet i rød støysone i nord mot Kongens gate, grønn midt på tomten og gul i sør mot Erling Skakkes gate.

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 ifølge matrikkelen 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. Generelt har luftforurensningen gått ned i Trondheim de siste 4-5 årene.

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 tilknyttet Ila skolekrets, med ca. 500 m avstand til Ila barneskole. Barneskolen har skolekapasitet. Ungdomsskolekretsen er Rosenborg skole som ikke har skolekapasitet. Det er flere barnehager innen 1 km 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)
- Hensynssone - Fredede bygninger og forhage (H730)

Plandata

Tabell 1: Arealbruk i planen

Arealbruksformål i planen	Boliger Boliger og kontor	Offentlig samferd.areal	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 ca. 780m ²		
Eksisterende bebyggelse som beholdes	BYA ca. 1020m ²		
Forventet antall boenheter innen planområdet	14 - 26		

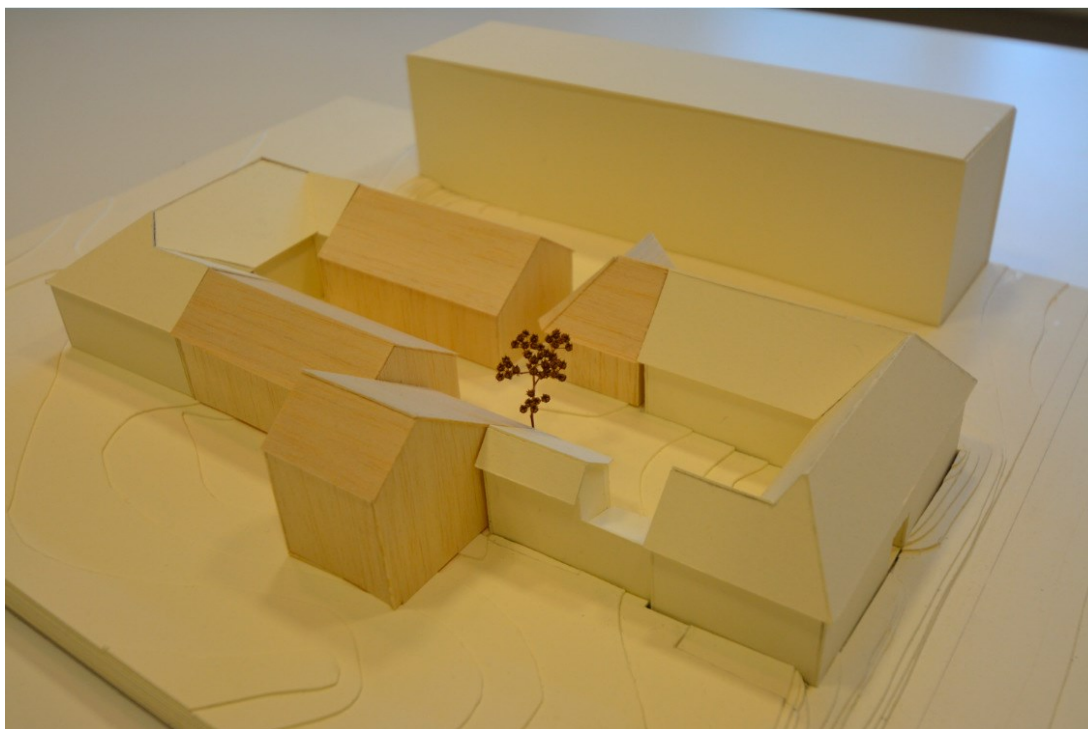
Bebyggelse

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.

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.

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.



Figur 8: Modell sett mot vest-sørvest. Eksisterende bebyggelse i lys farge (trehvitt), mens ny bebyggelse er noe mørkere. Bygningen bakerst er Kongens gate 87

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.

I ny bygningsmasse skal det etableres kvalitetsmessig gode boenheter.

Grad av utnyttning for formålene bolig og bolig/kontor er på ca. 53 %, inklusivt bakkeparkering.



Figur 9: Skisser over eksisterende og mulig ny bebyggelse. Sett fra vest (Kongens gate 87).

Det er fastsatt høyder på ny bebyggelse slik at den tilpasses eksisterende bebyggelse og samsvarer med tidligere bebyggelse.

Kulturminner og kulturmiljø

Gjennom hele planprosessen har det vært dialog opp mot kulturminnemyndighetene.

Planområdet er omfatta av flere kulturminneavgrensninger:

- Det bevaringsverdige kulturmiljøet i området.
- Bevaring av bygrunn.
- Fredede bygninger og forhage.

Det er tatt inn planbestemmelser som omfatter disse tre forholdene.

I plankartet er det kun tatt inn hensynssone for sistnevnte forhold, da hele planområdet ellers er omfattet av bestemmelser knyttet til det bevaringsverdige kulturmiljøet i området og bevaring av bygrunn.

Trafikkløsning, adkomst og parkering

Planforslaget regulerer kjøreveg, fortau og annen veggrunn i den del 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 Lagmannsrettsbygningen er fra Erling Skakkes gate. Det er en domstolsfunksjon knyttet til Lagmannsrettsbygningen. Det er avsatt 4 parkeringsplasser til kontorfunksjonen.

Det planlegges sykkelparkering i samsvar med bestemmelsene i kommuneplanens arealdel. Ved etablering av bolig tillates det inntil 2 parkeringsplasser til bil.

Det er i dag 32 biloppstillingsplasser på terreng innenfor planområdet. I planforslaget tillates inntil 6 plasser, det vil si en reduksjon på 26 parkeringsplasser for bil.

Støy

Støyberegningene fra Tukthuset (Støyutredning fra Rambøll datert 11.02.2017) viser at Tukthuset har fasade mot Kongens gate i rød støyzone. Fasader mot øst og vest ligger i gul støyzone. Rambøll har gjort beregning av innendørs lydnivå for ett av rommene i Tukthuset. Beregningene viser at kravet gitt i NS 8175 er tilfredsstilt for dette rommet uten noen bygningsmessige tiltak.

Uteoppholdsarealer er planlagt øst for Tukthuset, mellom bygningene og i sør. For å få et tilfredsstillende støyntivå på arealet i øst må dette skjermes mot støy ved at det etableres et minimum 1,5 meter høyt gjerde i samsvar med skjermingsalternativ 2 i utarbeidet støyrapport. Arealet mellom bygningene ligger i hvit støyzone, og arealene i sør og vest ligger delvis i gul, delvis i hvit støyzone.

Utomhusareal

Alt utomhusareal på bakkenivå vil være felles for beboerne. Ved en utbygging av 26 boenheter vil det være krav om 780 m² uteoppholdsareal. I utarbeidet situasjonsplan er det vist et uteoppholdsareal på noe over 1000 m² med tilfredsstillende støyforhold, men utearealene vil ikke tilfredstille alle solkravene gitt i veileder i kommuneplanens arealdel. Situasjonsplan viser at ved sommersolverv 23. juni kl.18 vil ca 340 m² av oppholdsarealet være solbelyst. Dette tilsvarer ca. 45 % av uteoppholdsarealet som kreves ved en utbygging av 26 boenheter. Ved vårjevndøgn kl. 15 er det kun små arealer som er solbelyst.

Tabell 2: Krav til uterom

Krav til uterom		Planlagt uterom	
Krav til uterom (30m ² uterom pr boenhet)	780 m ² (ved 26 boenheter)	Totalt uterom	Ca. 1000 m ²

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.

Rekkefølgebestemmelser og vilkår for tiltak.

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

Utearealer inklusivt 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 kommune, og det må dokumenteres tilstrekkelig skolekapasitet.

5. Virkninger av planforslagetOverordnet plan

Planforslaget avviker fra gjeldende reguleringsplan ved at det åpnes for boligformål. Dette er i samsvar med en større del av arealdisponeringen i området. Planforslaget er i tråd med kommuneplanens arealdel der planområdet er vist som sentrumsformål.

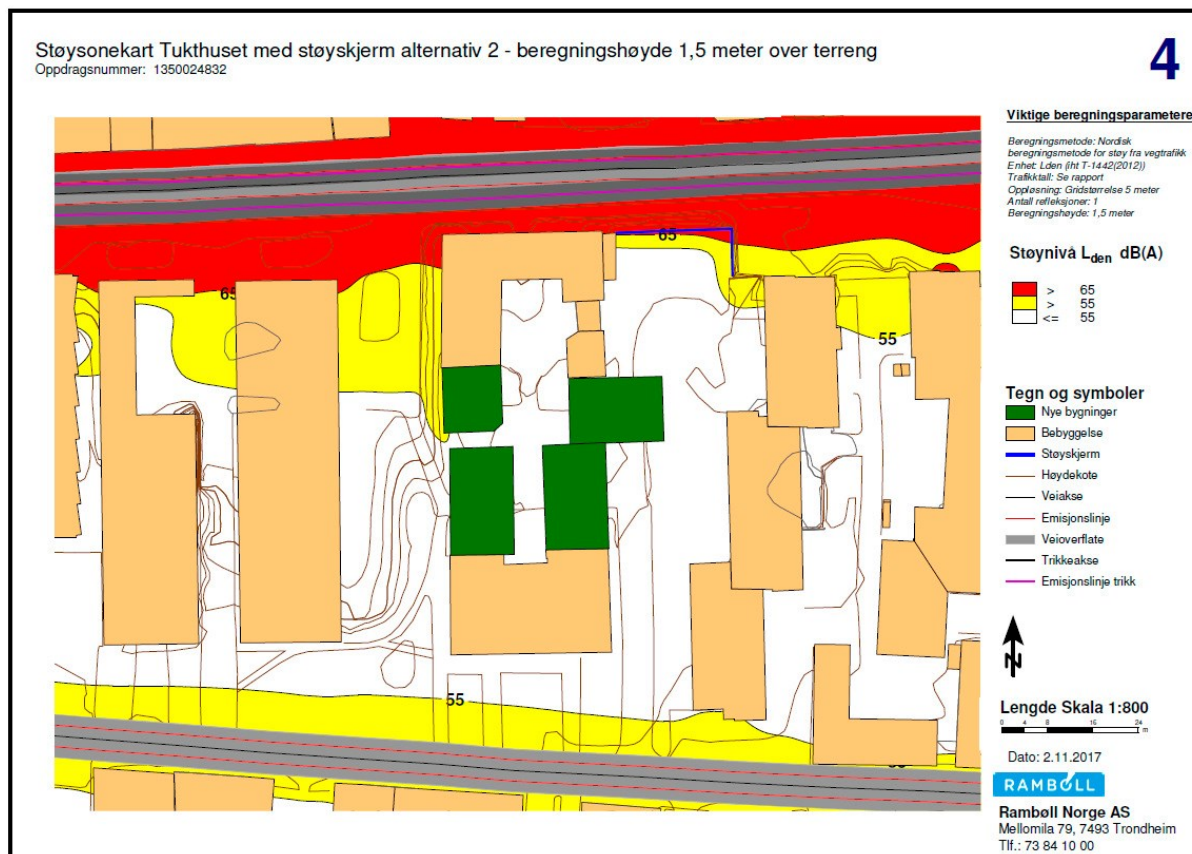
Landskap, bebyggelse og omgivelse

Planforslaget legger opp til en fortetting som vil medføre at dagens åpne, til dels offentlig tilgjengelig areal blir noe mer lukket.

Nybyggene skal forholde seg til den bebyggelse som tidligere lå mellom Tukthuset og Lagrettsbygningen med hensyn til størrelse og utseende, som en slags tilbakeføring/reparasjon i Tukthusanlegget. Uttrykk og utforming skal harmonere med, og underordne seg, den fredede bygningmassen i planområdet.

Bokvalitet

Ny bebyggelse skal ha god bokvalitet med hensyn til utforming knyttet til krav gitt i teknisk forskrift, tilgang til utomhusareal og renovasjon, samt akseptable støyforhold.



Figur 11: Støysonekart, datert 02.11.2017, med støyskerm 1,5 meter over terreng.

For å bedre bokvaliteten i forhold til støy langs Kongens gate, oppføres et gjerde/støyskerm mot gaten og videre inntil 18 meter sørover langs grensen til gnr.403, bnr 225 og bnr. 236. Med bakgrunn i eksisterende gjerde, som er en videreføring av bygningsfasaden, er det i bestemmelsene gitt mulighet for at gjerdet kan være inntil 4,0 meter høyt mot Kongens gate og inntil 2,2 meter høyt mot naboeiendommen i øst. Gjerdet skal ha en utforming som baseres på historiske det kildematerialet.



Figur 12: Foto av Tukthusets fasade mot Kongens gate.

En leilighet i ny bebyggelse er ensidig belyst fra nord eller øst, og tilfredsstillende ikke kravet i Kommuneplanens arealdel om at boliger ikke skal være ensidig belyste mot nord eller øst.

Planforslaget tilfredsstiller kravet om minimum 30 m² uteoppholdsareal pr. boenhet, men vil ikke tilfredstille alle solkravene gitt i veileder i kommuneplanens arealdel. Situasjonsplan viser at ved sommersolverv 23. juni kl.18 vil ca 340 m² av oppholdsarealet være solbelyst. Dette tilsvarer ca. 45 % av uteoppholdsarealet som kreves ved en utbygging av 26 boenheter.

Ved vårjevndøgn kl. 15. er det kun små arealer som er solbelyst.

Kulturminner og kulturmiljø

Tilbakemeldinger som er gitt viser at en formålsendring fra kontor til kombinert formål kontor/bolig er akseptabelt. Bolig vurderes å være et egnet formål for Tukthuset, forutsatt at romstruktur og interiør bevares og at leilighetene gis en god størrelse og bokvalitet.

Ny bebyggelse må ses opp mot formålet med fredning av bebyggelse og bevaring av kulturmiljø. Forslagstillers intensjon er at forslaget skal gjenreise deler av opprinnelig bygningsvolum uten at det forringer eksisterende kulturminner og kulturmiljø. Forslaget kan betraktes som en reparasjon av den opprinnelige strukturen.

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

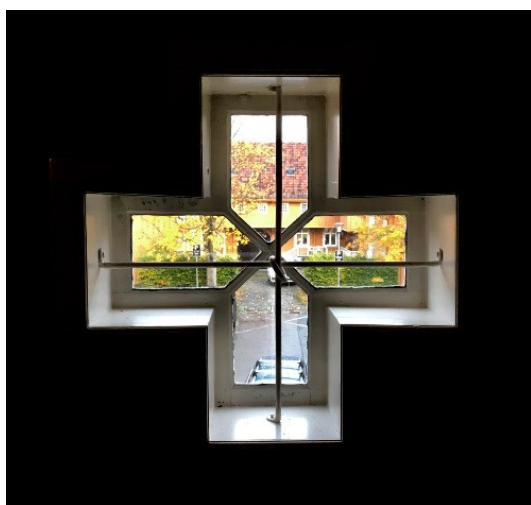
Planforslaget vil ikke medføre økonomiske konsekvenser for Trondheim kommune ut over eventuell framtidig tilrettelegging av deler av tverrgaten mellom Kongens gate 87 og planområdet.

Interessemotsetninger

Det er ikke avdekket interessemotsetninger av vesentlig grad i prosjektet.

Klima og ytre miljø

Tiltaket vurderes ikke å ha negativ virkning på klima og ytre miljø.



Figur 13: Foto tatt fra inne i Lagmannsrettbygningen nordover mot Tukthuset.

6. Innspill til planforslaget

Varsel om oppstart av reguleringsplanarbeid ble sendt ut 14.08.2017 til sektormyndigheter, interessenter, grunneiere og naboer. Varsel om oppstart ble annonsert i Adresseavisa 14.08.2017. Frist for å komme med innspill til planen var satt til 12.09.2017.

Sammendrag av merknader med kommentarer

Det er kommet 6 skriftlige innspill til planarbeidet. Sammendrag av innspillene og hvordan de er fulgt opp i planforslaget framgår av oversikten nedenfor.

Dato	Sammendrag av innspillet	Oppfølging /kommentar
05.09.2017	<u>Fylkesmannen i Sør-Trøndelag</u> Det forutsettes at kommuneplanens bestemmelser vedrørende utnyttelsesgrad legges til grunn. Det er det viktig at det angis minimumskrav til utnyttelse, herunder krav til antall boenheter. Med lav parkeringsdekning og gode gang- og sykkelveger til sentrumsområdet, vil utbyggingen bidra til å nå nullvekstmålet. Støyberegninger med støysonkart skal følge planen til offentlig ettersyn. Viktig å sikre at alle boenheter får tilgang til stille side og at uterom plasseres på stille side. Det må gjøres en vurdering av luftkvaliteten i området. Nødvendige avbøtende tiltak må sikres i bestemmelsene. Det er viktig å sikre gode boforhold for eksisterende bebyggelse i bygge- og anleggsperioden. Det må gjennomføres en miljøteknisk undersøkelse på tomte, eventuelt må dette sikres i bestemmelsene. Tilstrekkelig og hensiktsmessige areal for lekeområder for barn og unge, skal avsettes. Det viktig at relevante folkehelse tema vurderes og ivaretas i den videre planprosessen. Det må gjennomføres en ROS-analyse.	Innspillet tas til orientering og søkes ivarettatt i planforslaget. Det er utarbeidet støyrapport og gjennomført miljøteknisk undersøkelser.
05.09.2017	<u>NVE</u> I reguleringsplan skal naturfare vurderes og eventuelt utredes. Plandokumentene må tydelig vise hvordan naturfare er vurdert og tatt hensyn til. Arealer som er utsatt for flom, erosjon eller skredfare må innarbeides i planen som hensynssone og tilknyttes bestemmelser som forbyr eller setter vilkår for utbygging.	Innspillet tas til orientering og søkes ivarettatt i planforslaget.
12.09.2017	<u>Statens vegvesen</u> Den delen av eiendommen som ligger med fasade mot fv. 812/Kongens gate er støyutsatt, med deler av fasaden opp mot og delvis i lilla støysoner, noe som medfører 70-74 dB. Det forutsettes at det tas hensyn til støyforhold i det videre planarbeidet. På grunn av støyproblematikken forutsetter vi at det i planarbeidet legges til grunn kontorer mot	Innspillet tas til orientering og vurderes i planforslaget. Det er utarbeidet støyrapport som grunnlag for avbøtende tiltak.

	Kongens gate. Det bør legges til rette for svært god sykkelparkering, hvor mesteparten fortrinnsvis er under tak. Med bakgrunn i at Kongens gate vil være trasè for Metrobuss, må vare- og tjenestelevering skje fra Erling Skakkes gate, tilsvarende med renovasjon.	
14.09.2017	<u>Trondheim brann- og redningstjeneste</u> Det må legges til rette for at brann- og redningstjenesten skal kunne utføre effektiv rednings- og slokkeinnsats, uansett årstid. Dette gjelder også en hensiktsmessig plassering av og nødvendig antall brannkummer, samt ivaretagelse av forskriftsmessig slokkevannskapasitet. Dersom det skal benyttes automatisk sprinkleranlegg i bygningene, må det også tas hensyn til dette. I alle ledd må det tas hensyn til at dette er en fredet bygningsmasse og området det bygges i. Det forutsettes at avstanden mellom bygningene (både på eiendommene som omfattes av varselet og nabobygningene) ivaretas for å forebygge at en eventuell brann i området ikke får urimelig stor konsekvens. Det forutsettes at brannsikkerheten i bygningene blir ivaretatt i henhold til forskriftskravene.	Innspillet tas til orientering og søkes ivaretatt i planforslaget. Det anlegges ikke parkeringskjeller og forhold vedrørende dette i innspillet er ikke referert.
19.09.2017	<u>Sør-Trøndelag fylkeskommune</u> Regional kulturminnemyndighet er åpen for bruksendring som foreslått utprøvd under forutsetning at tilpasningen skjer på en måte slik at de antikvariske verdiene fremmes. Nye bruksformål må prøves i hvert enkelt tilfelle. Premissene bør settes av kulturminnets fysiske utforming og organisering, ikke av et romprogram. Løsninger som ikke underordner seg fredningsformålet kan bli avslått med hjemmel i kulturminneloven fordi de vil kunne være i strid med fredningsformålet. Inngrep medfører at det må dispenseres fra fredningsformålet og bestemmelser. Dette gjelder alle endringer utover vanlig vedlikehold. Hovedformen til ny bebyggelse må følge volumet til de historiske bygningene. Det bør dispenseres fra krav i TEK 10, plangrunnlag med begrunnelse i at bebyggelsen er fredet og at det stilles svært høye estetiske krav til nybygg som skal komplementere det historiske anlegget.	Innspillet tas til orientering og søkes ivaretatt i planforslaget. Tidspunkt for arkeologisk registreringsundersøkelse avklares i planprosessen.

	Alle tillatelser som gis etter plan- og bygningsloven forutsetter at tiltak ikke strider mot fredningen og at det er fattet vedtak om dispensasjon fra fredningen av rette myndighet. Omregulering etter plan- og bygningsloven må ta høyde for fredningsstatus, bestemmelser og formålet til enhver tid. Det må påregnes en arkeologisk registreringsundersøkelse i forkant av utbygging.	
--	--	--

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.