

Saksframlegg

Detaljregulering av Tukthuset, r20180028, offentlig ettersyn

Arkivsaksnr.: 17/13624 (156903/18)

Forslag til vedtak:

Bygningsrådet vedtar å legge forslag til detaljregulering av Tukthuset (Kongens gate 85 og Erling Skakkes gate 60) gnr/bnr: 403/303, 403/304, 403/237, 403/226, 403/305, samt en mindre del av Kongensgate gnr/bnr: 402/1, 402/37, 402/289, ut til offentlig ettersyn, samtidig som det sendes på høring.

Reguleringsplanforslaget er vist på kart i målestokk 1:500 merket Norconsult AS, avdeling Plan og Arkitektur datert 14.6.2018 sist endret 20.8.2018, i bestemmelser datert 20.8.2018 og beskrevet i planbeskrivelsen, datert 20.8.2018

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. Leilighets sammensetning. 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.

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

Saken gjelder

Reguleringsplanforslaget er utarbeidet av Norconsult AS, avd. Plan og Arkitektur som plankonsulent, på vegne av forslagstiller Sivilingeniør Godhavn AS, i samarbeid med Tukthuset Trondheim AS. Komplette planforslag forelå 15.06.2018.

Hensikten med planen er omregulering 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. Det opprinnelige historiske anlegget med bygningsmassen som er revet/nedbrent bygges opp igjen til boligformål.



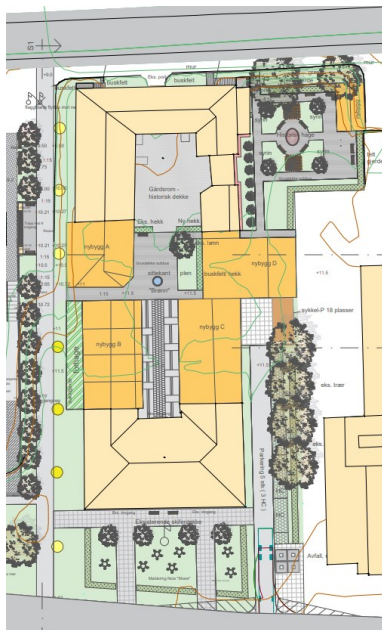
Planområdet er markert med hvit stipling. Google Earth.

Trondheim kommune

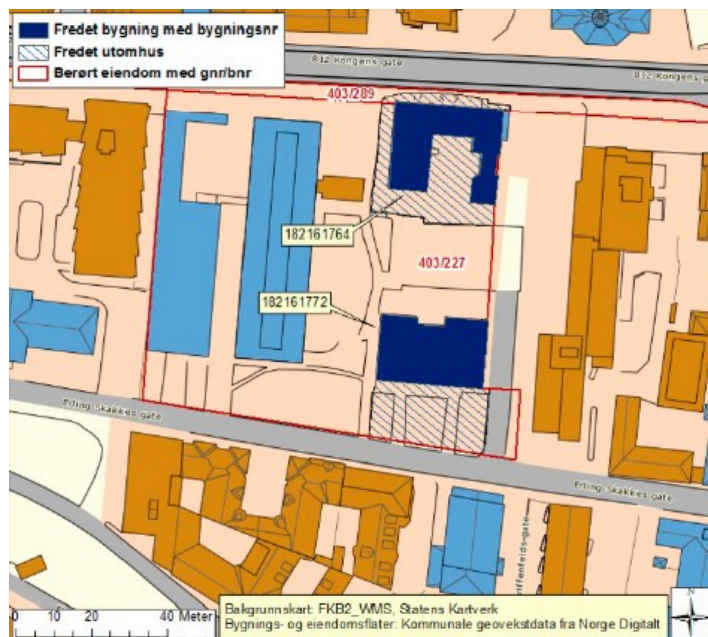
Tidligere vedtak og planpremisser

Det er ingen tidligere vedtak i denne plansaken.

Planforslaget er i tråd med Kommuneplanens arealdel 2012-2014, og hovedtrekk i gjeldende regulering.



Situasjonsplan for Tukthuset



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

Utfordringer i planen

Fredning bebyggelse og hageanlegg

Både Tukthuset og Lagrettsbygningen er ønsket til blandet formål: Bolig og kontor. 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 (Se figur).

Åpningen for endring i de fredede bygningene kan bare forekomme under forutsetning av at det skjer slik de antikvariske verdiene fremmes. Bygningene er i dag er regulert og benyttet til næring. 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.

Ny bebyggelse

Hovedformen til den nye bebyggelsen må følge volumet til de historiske bygningene. Ny bebyggelse blir som en reparasjon/delvis tilbakeføring til de historiske bygningene på Tukthuseiendommen. 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.

Støy

Deler av planområdet er i rød og gul støysone. 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. 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.

Uterom

Uteoppholdsarealer er planlagt øst for Tukthuset, mellom bygningene og i sør.

Trondheim kommune



Plankart med uterom i grønt: f_BUT1, f_BUT2, f_BUT3

Uteområdet øst for Tukthuset, f_BUT2, mot Kongens gate er støyuutsatt. Her er det i dag en hage med restene av den gamle høye inngjerdingen som var rundt kvinnefengslet da bygget ble brukt som fengsel. Arealet kan støyskjermes ved at det etableres et minimum 1,5 meter høyt gjerde mot eiendommen mot øst og et opptil 4 meter høyt gjerde mot Kongens gate.

Gjerdet vil bli en barriere sett fra Kongens gate, men kan også ses på som en tilbakeføring av fengselsgjerdet og dermed støtte historiefortellingen om Tukthuset. Det er en snarvei mellom Kongens gate og Erling skakkes gate som vil forsvinne ved etableringen av nye boliger og støygjerder. Forhagen mot Erling Skakkes gate, f_BUT3, er fredet som uteareal. Denne hagen er medregnet i uteoppholdsregnskapet, men det skal fortsatt være offentlig tilgjengelig og med passasjer/stier til Lagrettsbygningen.

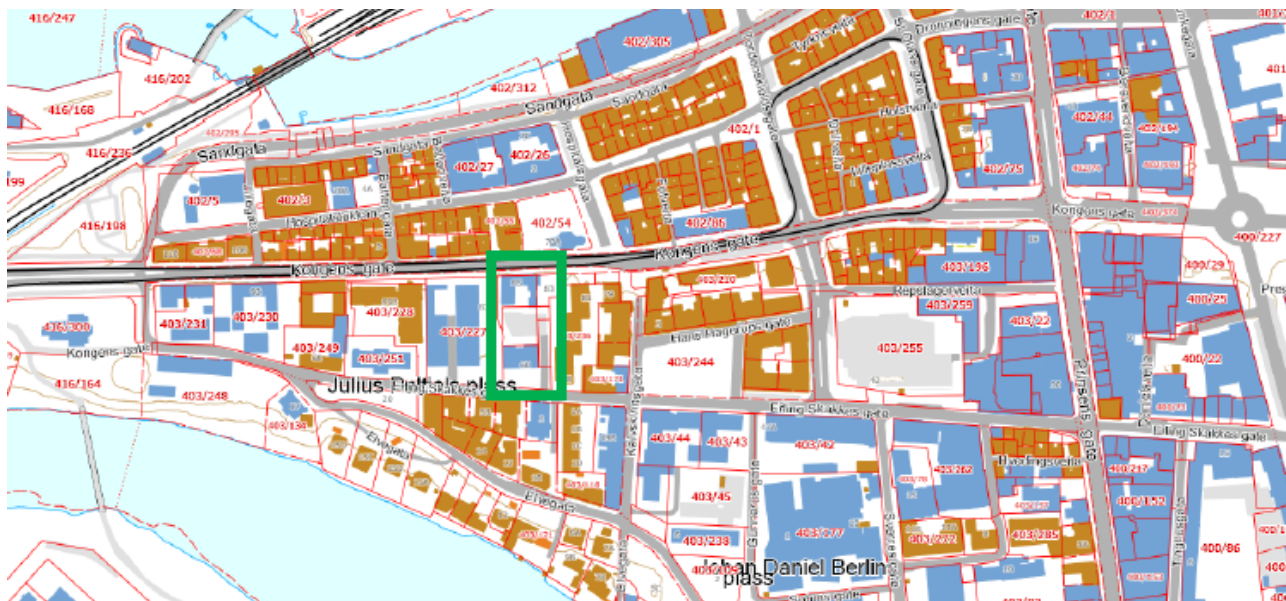
Skolekapasitet

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

Planområdet

Beliggenhet

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



Planområdet, markert med grønt, ligger på Kalvskinnet

Trondheim kommune

Stedets karakter

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

Kalvskinnets har en sterk historisk karakter med høy rekreasjonsverdi og et åpent grønt preg langs gatene, omkring bygningene og mot elva. Kalvskinnets er den delen av midtbyhalvøya 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 Kalvskinnets.

Tukthuset med Lagrettsbygningen (daværende kirke for Tukthuset) er en av disse 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 Kalvskinnets.*

Strøkskarakteren i området mellom Erling Skakkes gate og Kongens gate preges i større grad av enkeltstående bygninger enn av kvartalsstruktur, med både lav 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 syklistene og gående som adkomst til midtbyen. Gaten har visuell kontakt mot grøntdraget langs elvekorridoren. 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

Planlagt arealbruk, reguleringsformål

Planområdet er inndelt i følgende arealformål og hensynssoner:

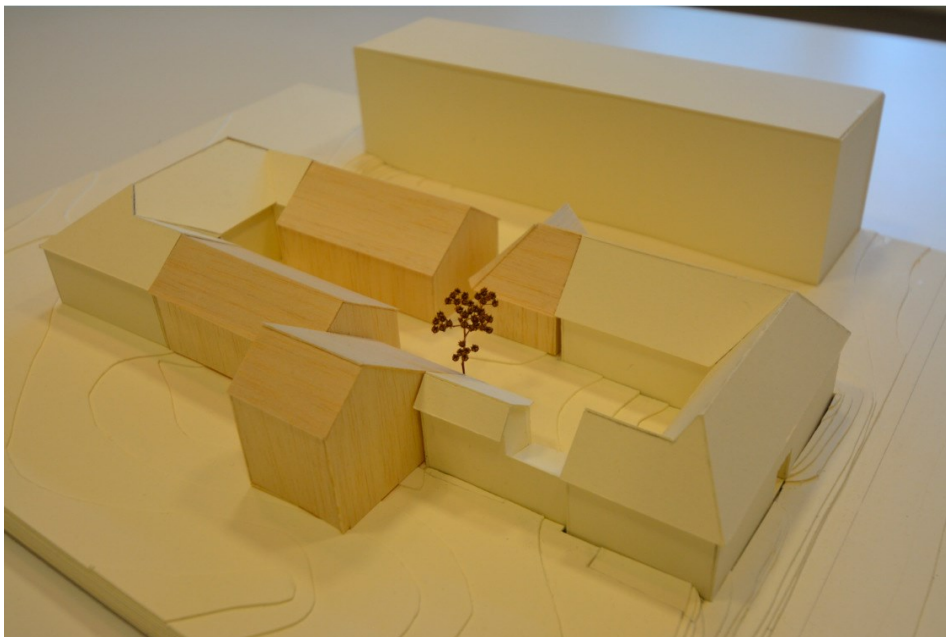
Arealbruksformål i planen	Boliger, Boliger og kontor	Offentlig samferd.areal	Adkomst og renovasjon
Sum grunnareal (totalt 4,9 daa)	3,8 daa	0,9 daa	0,2 daa
Ny bebyggelse	BYA Ca. 780 m ²		
Eksisterende bebyggelse som beholdes	BYA Ca. 1020 m ²		
Planlagt antall boenheter innen planområdet	8-26		

Bebyggelse

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.

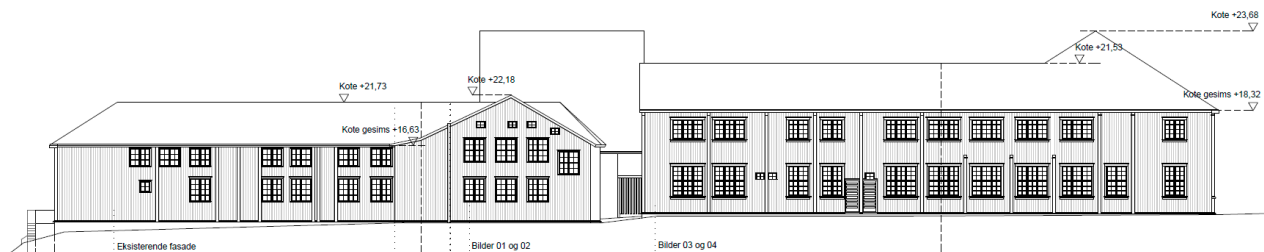
Ny og eksisterende bebyggelse skal oppfattes sammenhengende, men ny bebyggelse skal underordne seg eksisterende anlegg. God arkitektonisk kvalitet sikres bestemmelsene ved krav om at materialbruk, detaljering og fargebruk på ny bebyggelse skal harmonere med eksisterende bebyggelse.



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

Det er utarbeidet en matrise, vedlagt planbeskrivelsen, som drøfter mulig bygningsutformning 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. Basert på tallene i tabellen over plandata er grad av utnyttning samlet innen formålene bolig og bolig/kontor på ca. 53 %, inklusivt bakkeparkering.



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 tidligere bebyggelse som er revet.

Virkninger

Solforholdene på uteområdene er ikke optimale. Det er utfordrende å få tilstrekkelig uteareal med sol.

En snarvei mellom Kongens gate og Erling Skakkes gate vil ved plangjennomføring forsvinne.

Deler av bebyggelsen får fasader i rød og gul støysone. Krav i bestemmelsene sikrer stille side. Uteområdet mot Kongens gate må skjermes med støyskjerm mot Kongensgate. Støyskjermen vil virke som en barriere.

Konsekvenser for klima og det ytre miljø

Planforslaget får ingen vesentlige konsekvenser for klima og det ytre miljø. Det er planlagt fra 14 - 26 nye boliger på Tukthuseiendommen i midtbyen, ved kollektivåre (Kongens gate). Her er gåavstand og dermed lavt reisebehov til alle fasiliteter i midtbyen, med fordelene 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 personbiltrafikk.

Trondheim kommune

Vurdering

Planforslagets utforming og kvalitet

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

Illustrert prosjekt har fått en tilfredsstillende utforming, og kan bli et godt kontor- og boligområde. Noe pressede sol- og støyforhold på felles uterom kan kompenseres med mindre utnyttning. En lavere utnyttning kan også gi bedre bokvalitet, og mulighet for fler familievennlige boliger i midtbyen.

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 Kalvskinnets karakter i samsvar med bydelens historiske karakter, og samtidig støtte opp om målet om nullvekst. Ved gjennomføring av planforslaget vil byen miste en snarvei fra Kongens gate til Erling Skakkes gate øst på tomte, men tapet av snarveien vurderes som akseptabelt sett i forhold til boligene byen får i sentrum. Det er også en bedre snarvei vest for planområdet. Området har gode rekreasjonsmuligheter, noe som er positivt for folkehelsen.

Økonomiske konsekvenser for kommunen

Planforslaget medfører ikke kjente økonomiske konsekvenser for kommunen.

Medvirkningsprosess

Innspill fra offentlige instanser er fulgt opp i planforslaget. Alle innspill er vurdert og anses godt nok ivaretatt til at planforslaget kan legges ut på offentlig ettersyn. Innspill som angår detaljering blir ivaretatt i byggesaken.

Konklusjon

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

Rådmannen i Trondheim, 27.8.2018

Einar Aassved Hansen
kommunaldirektør

Ragna Fagerli
byplansjef

Susanne Saue
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Vedlegg

- Vedlegg 1: Planbeskrivelse
- Vedlegg 2: Reguleringskart
- Vedlegg 3: Reguleringsbestemmelser med vedlegg: Illustrasjon til bestemmelser
- Vedlegg 4: ROS- analyse
- Vedlegg 5: Vurdering biologisk mangfold og klimatilpasning
- Vedlegg 6: Støy- og vibrasjonsvurdering
- Vedlegg 7: VA- utredning
- Vedlegg 8: Sol/skyggediagrammer
- Vedlegg 9: Uteoppholdsareal mars
- Vedlegg 10: Uteoppholdsareal juni

Trondheim kommune

Vedlegg 11: Utomhus/sitauasjonsplan

Vedlegg 12: Fasader

Vedlegg 13: Snitt AA og BB

Vedlegg 14: Snitt CC og DD

Vedlegg 15: Historisk matrise