



Hensikten med planarbeidet er å omregulere eiendommen Kongens gate 93 fra offentlig bebyggelse til boligformål, for å etablere boliger i eksisterende fredet bebyggelse. Gjennom planarbeidet ønsker man å belyse muligheten for om eksisterende

bygningssmasse som har stått tom gjennom flere år, vil kunne tilpasses boligformål uten vesentlige inngrep i autentiske deler av bygningen.

02 Planstatus og rammebetingelser

Forholdet til overordnet plan

Planområdet er i kommuneplanens arealdel (KPA) 2022-2034 regulert til *sentrumsformål og bevaring kulturmiljø*.

Planområdet inngår i reguleringsplan r118ap Kalvskinnet, regulert til område for *offentlig bebyggelse*. Eiendommen med uteareal og kulturminner i grunnen er i sin helhet regulert til *spesialområde bevaring*.

Kulturminner

Kongens gate 93 – «Det borgerlige sykehus» er forskriftsfredet etter Kulturminneloven:

Utdrag: «Det borgerlige sykehus ble fredet 21. september 2018 i forskrift om fredning av eiendommer i landsverneplan for Statsbygg (Forskrift om fredning av statens kulturhistoriske eiendommer) Fredningen omfatter eksteriør og interiør. Fredningen inkluderer hovedelementer som konstruksjon, fasadekomposisjon, planløsning, materialbruk, overflatebehandling og bygningsdeler som vinduer, dører, gerikter, listverk, ildsteder, pipeløp over tak og detaljer som skilt og dekor m.v. Fast inventar som skap, ovner m.v. er fredet som del av interiøret. (...)»

Reguleringsplanen omfatter Kongens gate 93, det forskriftsfredede Borgerlige sykehus AID 235847-3. Anlegget ble fredet etter kulturminnelovens §22a i 2018, men grunnlag i landsverneplanen for Statsbygg – øvrige statseiendommer.

Utomhusarealet til sykehuset er vernet som statlig listeført. Verneverdiene ved bygg og utomhusarealene må hensyntas og videreføres ved bestemmelser og hensynssoner ved reguleringsplanen.

Forvaltningsplan:

Norconsult AS har på vegne av Statsbygg utarbeidet forvaltningsplan for perioden 2016-2026.

Vedlegg 25 Forvaltningsplan - Det gamle sykehusområde (Del 2)

Planprogram/ krav om konsekvensutredning

Trondheim kommune har avgjort at planen ikke faller inn under plikt for konsekvensutredning.

Se referat fra oppstartsmøtet, datert 15.11.2022.

Vedlegg 17 Samlefil - tilbakemelding etter oppstart

Tilgrensende og nærliggende reguleringsplaner

- r118 Midtbyplanen vedtatt 28.08.1981
- r20180011 Kongens gate 87 vedtatt 03.03.2022
- r20190001 Planprogram for fornying av Kongens gate og Ilevollen

Dagens bruk og tilstøtende arealbruk

Anlegget har stått tomt de siste årene. Bygningen har, etter nedleggelse av sykehuset i 1969, hatt ulike leietakere med kontorer i bygningen. Nærmeste eiendommer i øst inneholder boligformål og området i vest offentlig bebyggelse.

Vesentlige utfordringer i planen

Fra Trondheim kommune - referat fra oppstartsmøtet 15.11.2022:

“Kulturminner: Planinitiativet gjelder “Det borgerlige sykehus”, som er fredet som sykehusbygning og er en del av et større bygningsmiljø av eldre fredede eller vernede institusjonsbygninger på Kalvskinnet. Fredningen medfører begrensninger i handlingsrommet når det gjelder inngrep i både fasade og interiør. Grunnen i og rundt planområdet er også fredet grunnet høy sannsynlighet for arkeologiske kulturminner i området, og eventuelle tiltak i fredet grunn krever dispensasjon fra kulturminneloven.”

Planprosessen forutsetter tett dialog med antikvarisk myndighet i Trøndelag fylkeskommune.

Kommentar: Det er gjennomført flere møter/ samråd med antikvariske myndigheter gjennom reguleringsplanprosessen. Dette gjelder TFK når det gjelder bygningsmassen og grunnundersøkelser.

Støy og støv

Planområdet er svært støyutsatt fra Kongens gate, med lilla/rød/oransje/gul støysone på tre av bygningens fasader. Fredning av eksteriør og interiør vil begrense muligheten for støyreducerende tiltak på bygningen.

Byutviklingsstrategi

Planforslaget er i tråd med vedtatt byutviklingsstrategi og sentrumsstrategi. Kongens gate er en viktig innfartsåre og kollektivåre til Trondheim sentrum, og eiendommen er svært sentral med lokalisering innenfor Midtby halvøya.

Skolekapasitet

Fra KPA 2022-2034 § 4.2

“Det er ikke rekkefølgekrav om skolekapasitet for boliger innenfor byggesone 1. Boligbebyggelse kan ikke tas i bruk før leke- og uteoppholdsareal er etablert.”

03 Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold

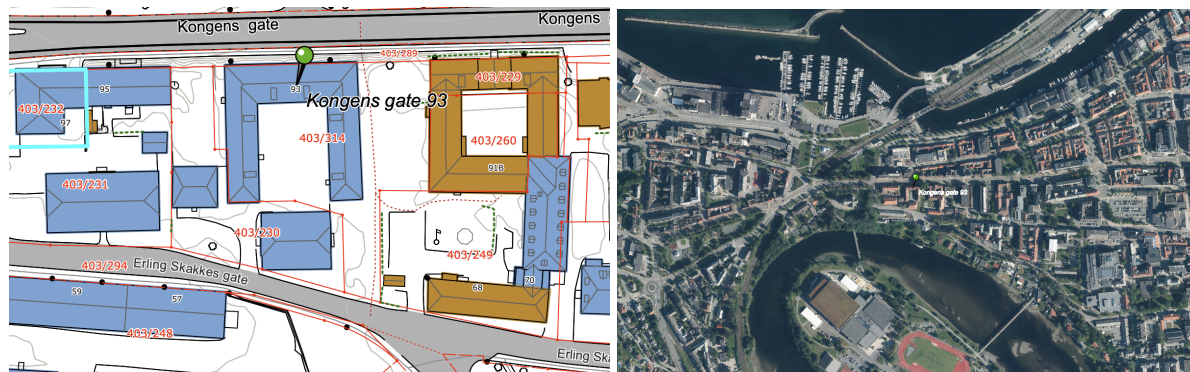
Berørte eiendommer

Gnr./bnr.: 403/314 samt 402/370, 403/289, 403/249, 403/230, 403/29

Beliggenhet, avgrensning, størrelse på planområdet

Eiendommens størrelse er på ca. 2329 m² ifølge Trondheim kommunes kartløsning. Hovedadkomst inn til eiendommen er fra Erling Skakkes gate.

Mot sør og nord grenser eiendommen til gateareal i Erling Skakkes gate og Kongens gate. Mot øst grenser eiendommen til 403/249 og 403/260 og 229 “Fattighuset” og “Thomas Angells Stuer.” Mot sør og vest grenser eiendommen til 403/230 “Det militære sykehus”.



Utsnitt hentet fra Trondheim kommune sin kartløsning

Boligene får tilgang på anslagsvis 1040m² uterom på eiendommen. Da er areal <2m fra bygg ikke medtatt. Utearealet i indre gårdsrom ligger helt skjermet. Det er også et uteareal mot øst. Eiendommen ligger i gangavstand til parker og rekreasjonsområder.

Planområdet ligger på Kalvskinnet, en bydel i den sørvestre delen av Midtbyen i Trondheim.



Foto av Kongens gate 93 fra prospekt utarbeidet av Norion Næringsmegling 2021

Eksisterende bebyggelse - dagens bruk og tilstand

Bygningsmassen har nå stått tom over en lengre periode. Bygningsmassen fremstår som historisk autentisk, men også preget av elde og trenger oppgradering. Det ble utført utvendig restaurering og bevaring i 2012 med tiltak på tak, vinduer og overflater for å sikre værhud. Det er byggets 1. og 2. etasje som i hovedsak har vært i bruk. Det er råkjeller under begge fløyer med et areal på til sammen ca 140 kvm BTA og et uinnredet loft med skråtak over midt- og sidefløyene med areal på ca. 512 kvm BTA.

Beskrivelse av anlegget

Det er utarbeidet en tilstandsanalyse av Norconsult AS:

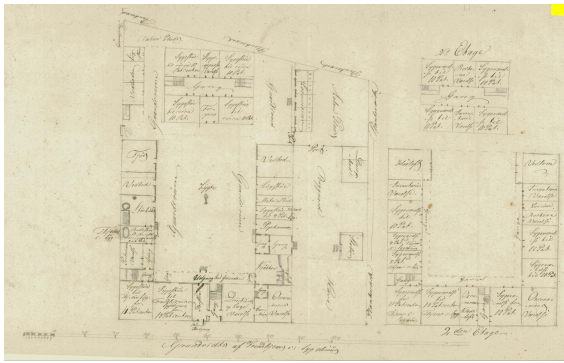
“Forvaltningsplan for Statsbyggs kulturhistoriske eiendommer/ Kulturminneregistrering: tilstandsregistrering av park-og landskap.”

Utdrag fra beskrivelse av anlegget:

“Det Borgerlige sykehuset ble oppført i 1805, og ligger sammen med Det militære sykehuset på Kalvskinnet like utenfor det som var Trondheims urbane sentrum.

Den store trebygningen med fløyer minner om militære sykehusanlegg fra 1700-tallet og også de typiske pleiestiftelsene og hospitalene som var vanlig på den tiden. Denne type bygg ble gjerne lagt i utkanten av selve bykjernen på grunn av smittefare og etterhvert også for å få mer lys, luft og grønt rundt sykehuset.

Bygget ligger i området mellom Kongens gate og Erling Skakkes gate og ligger i et område med flere monumentale bygg fra 1700-og 1800-tallet Bygningen er i empirestil, og trolig basert på løytnant Rosbacks tegninger fra 1780-årene(kilde: SKE registeret.)



Eldre plantegning av Kongens gate 93 fra 1800-tallet.

Bygget har to hovedetasjer og loft og har en midtfløy og to sidefløyer som danner en U-form. Mot gårdsrommet er det to arker mot gårdsrommet på midtfløyen og to på hver av sidefløyene. Under endene på sidefløyene er det kjeller.

Bygget hadde hovedfasade mot Kongens gate, men inngangen fra denne siden er i dag lukket, trolig allerede på 1920-tallet. (Kilde: SKE) og hovedinngang er nå sentralt på midtfløyen fra den indre gårdsplassen i sør. Innvendig har bygget gjennomgått en del endringer gjennom tidene for å tilpasse den til ulike formål.

Bygget hadde i en tidlig fase en åpen svalgang mot gårdsrommet. Rommene i hovedfløyens 1. og 2. etasje var store pasientrom. I tillegg var det store sykesaler i både vestfløyen og østfløyens 2. etasje. De mindre rommene hadde ulike funksjoner. I østfløyens 1. etasje var det opprinnelig fjøs og vedbod. Hovedskjemaet var gjennomgående rom med åpning ut mot svalgangen. I dag er vegger flyttet og en del rom er blitt delt opp i mindre enheter for å tilpasses ulike nye funksjoner.

Bygningen er en tømmerbygning kledt med tømmermannskledning. Første etasje i østfløyen er i mur. Usikkert om dette er opprinnelig.

Bygget har valmtak tekket med takstein i tegl.

2-fagsvinduer med småruter frem til 1889 (Kilde startpakke landskap utarbeidet av Statsbygg) I dag er det ulike typer vinduer av ulike størrelse og inndeling. Mot Kongens gate er det store seksfagsvinduer mens det mot gårdsplassen er i stor grad varianter av krysspostvinduer typisk for sveitserstilen. Det antas at en del av vinduene er fra den store rehabiliteringen på 1920-tallet, men kan også være eldre.

Opprinnelig hovedinngang i fasaden mot Kongens gate sannsynligvis lukket under rehabiliteringen på 1920-tallet. Nye hovedinnganger i fasaden mot øst og mot vest.”

Landskap; topografi, landskap, solforhold, lokalklima, estetisk og kulturell verdi

Kalvskinnet preges av en sammensatt bebyggelse av bebyggelse oppført i ulike tidsperioder. Bebyggelsen består av kvartaler og enkeltstående bygg, og en stor åpenhet mellom byggene. Mellom bebyggelsen på Kalvskinnet er det store innslag av grønt i form av store, gamle trær, gressplener og gressvoller.

Kulturminner og kulturmiljø

Det foreligger en uttalelse fra TFK mottatt 21.04.2023 som beskriver kulturminner og status.

Se Vedlegg 16.1 Samlefil - Innkomne innspill kunngjøring og varsling

Utdrag fra uttalelsen:

“Kulturminner nyere tid

Reguleringsplanen omfatter Kongens gate 93, det forskriftsfredede Borgerlige sykehus AID 235847-3. Anlegget ble fredet etter kulturminnelovens §22a i 2018, men grunnlag i landsverneplanen for Statsbygg – øvrige statseiendommer(...).

Fylkeskommunen vurderer ny bruk av Det Borgerlige sykehus som hensiktsmessig og riktig, all den tid det ikke er sannsynlig at bygget kan benyttes som institusjonsbygg i tråd med dens opprinnelige virke. Handlingsrommet for antall boenheter, bruk av kjeller og loft ved bygget mm. må drøftes i videre prosess, med henseende til ivaretagelse av fredningen av interiør og bygningsfysiske konsekvenser for bygget.(...)

For en opparbeiding av utearealer bør man se til historiske bilder og flyfoto, der store trær og opparbeidede bedd med grusstier har vært et tidligere og tiltalende preg på områdene. Trærne skal sikres ved bestemmelser. Videre skal grøntanleggene og det åpne preget sikres ved bestemmelser i tråd med overordnet plan.

Kulturminner eldre tid - i grunnen

Deler av undergrunnen i planområdet er trolig omrotet, men vi vurderer at det likevel fortsatt kan finnes urørt grunn som kan romme automatisk fredete kulturminner innenfor planen. Vi ser derfor behov for å gjennomføre en arkeologisk registrering før vi kan gi endelig uttalelse. Vi ønsker å komme i dialog med planlegger/tiltakshaver før vi kostnadsberegner en slik registreringsundersøkelse.”

Naturverdier, eksisterende vegetasjon

Fra Statsforvalteren i Trøndelag sin uttalelse av 19.04.2023.

Se Vedlegg 16.1 Samlefil - Innkomne innspill kunngjøring og varsling

Utdrag fra uttalelsen:

“(…) Klimatilpasning - Det er positivt at man i tilbakemeldingsbrevet etter oppstartsmøtet peker på at eksisterende trær innenfor planområdet bør sikres bevart i plankart og/eller gjennom reguleringsbestemmelsene. Trærne er viktige, både med tanke på naturmangfold, visuelle kvaliteter, lokalklima og fordrøyning av overvann.”

Rekreasjonsverdi/ rekreasjonsbruk, uteområder

Det foreligger en uttalelse fra TFK mottatt 21.04.2023 ifb med varsling.

Se Vedlegg 16.1 Samlefil - Innkomne innspill kunngjøring og varsling

Utdrag fra uttalelsen:

“Planområdet ligger i god tilknytning til flere friluftslivsområder som kommunen har klassifisert som svært viktige friluftsområder; Nidelvkorridoren, Skansenparken, Brattøra og Ilaparken. Gode forbindelser til friluftsområdene vil styrke bokvaliteten og nærmiljøet for nye boliger i Kongens gate 93. (...)”

Siste kjent bruk av eiendommen var som kontorer, og indre gårdsrom består i dag av en gruslagt plass uten særlig vegetasjon. Det vises til Vedlegg 25 Forvaltningsplan - Det gamle sykehusområde (Del 2):

“Forvaltningsplan for Statsbyggs kulturhistoriske eiendommer/ Kulturminneregistrering: tilstandsregistrering av park-og landskap.”

Utdrag fra forvaltningsplanen - uteområder - beskrivelse: Det borgerlige sykehus

“01 - Indre gårdsrom

Den gruslagte gårdsplassen ligger omkranset av det Borgerlige sykehus og plassen er nesten lukket i syd av Det militære sykehus. Gamle kart, flyfoto og bilder viser en opparbeidet hage i gårdsrommet. På flyfoto fra 1937 ses en sirkulær plen midt i rommet med et lyst felt sentrisk plassert. Det er ikke lett å tolke hva dette kan ha vært, men en plantegning fra 1830 viser at det var planlagt en lykt sentralt plassert i gårdsrommet. Det lyse feltet kan være stedet hvor lykten var plassert, men dette er usikkert. På flyfoto fra 1937 er det et buskfelt langs fasaden i nord-øst. Et udatert bilde, tatt før vinduene ble skiftet i 1889, viser flere nyplantede trær i nordre del av gårdsrommet. Det ser ut som om trærne står i gress, men dette er delvis dekket av snø. Det er i dag ingen synlige spor etter disse hageelementene. Det er kun den steinsatte vannrennen langs fasaden og grusdekket som er igjen fra tiden som kommunalt sykehus. (...)

04 - Østre del av eiendommen

Dette området har et åpenbart parkpreg med store trær, åpne plener og prydbusker. Området er avgrenset i nord mot Kongens gate av en trerekke med lind og en terrengstøttemur. Her gikk det tidligere en plankevegg mot gaten. Gjerdet stod på utsiden av trerekken og disse, sammen med muren markerte avslutningen av dette hagerommet. 20 meter syd for støttemuren mot Kongens gate står et buskfelt. Buskene var antakelig plantet langs stakittgjerdet som dannet avgrensingen av hagen foran den nordlige inngangen til Fattighuset. Disse vegetasjonsfeltene forteller en viktig historie om tidligere oppdeling og bruk av uterommene. Fra syd-vest hjørnet av Fattighuset mot Det Borgerlige sykehus er det plantet et buskfelt som skjærer mot innkjøring og uteareal ved Det nye

Fattighuset. Buskfeltet fortsetter ned mot Erling Skakkes gate inne på nabo eiendommen. Ellers består området av en stor plenflate med tre stubber etter nylig felte bjørketrær som har hatt en anseelig størrelse. Det er ellers åpent ut mot gaten. Det er noen synlige skiferheller midt i plenflaten som er rester etter en sitteplass som kan ses på gamle bilder. Et foto fra 1914 viser en vakkert opparbeidet hage i dette området. Foto fra 1941 viser samme grunnramme med stier, gjerder og trær, men med forenklet beplantning og større åpne plener. (...)

Trafikkforhold

Bebyggelsen ligger med adkomst fra Erling Skakkes gate. Dagens adkomst er på vestsiden av Det militære sykehus.

Barns interesser

Planområdet er ikke spesielt tilrettelagt for barn i dag. Eiendommen ligger i kort avstand til Ilaparken og andre tilbud og rekreasjonsområder tilrettelagt for barn, det er god kollektivdekning i umiddelbar nærhet til planområdet, og det er fine forhold for syklende og gående fra planområdet.

Anleggets status som fredet kulturminne vil legge føringer for oppgraderingen av anleggets uteområder, tilpasset det nye formålet som boliger.

Skolekapasitet

I tilbakemeldingsbrev etter oppstartsmøtet står det at det ikke er tilstrekkelig skolekapasitet.

Se Vedlegg 17 Samlefil - tilbakemelding etter oppstart

Universell utforming

Eksisterende bygningsmasse fra 1805 er ikke universelt utformet.

Utearealer består av en blanding av flate, ikke-kuperte grus og plenarealer.

Teknisk infrastruktur; vann, avløp, trafo, energiforsyning, alternativ energi, fjernvarme:

VA beskrivelse

Spillvann og overvann går til offentlig nett i Hospitalsløkkan. Vannledning kommer fra offentlig nett i Erling Skakkes gate. Eksisterende flomveier er ikke registrert på eiendommen, men det er areal som potensielt kan brukes som fordrøyning gjennom området.

mer om dette i VA-notat.

Se Vedlegg 19.1 VA-notat

Nettstasjon

Ifølge Tensio vil ikke nettstasjonen som forsyner bygget i dag (NS00066), tilfredsstillende dagens krav til sikkerhet for vårt eget personell eller publikum og må derfor reetableres på bakkenivå. En økning i effektbehovet i forhold til dagens forbruk vil derfor kreve at det settes av plass for en ny nettstasjon.

Energiforsyning

Eksisterende bebyggelse benytter elektrisitet som hovedenergi-forsyning. Det er også flere vedovner inne i huset.

Fjernvarme

Kongens gate 93 ligger innenfor konsesjonsområdet for fjernvarme.

Grunnforhold; stabilitetsforhold, ledninger, rasfare

Eiendommen er i område "Byjord" i aktsomhetskart grunnforhold. Det er altså mistanke om forurensa grunn. Det er krav til miljøgeologiske undersøkelser etter forurensningsforskriften kap 2. Tiltaksplan skal utarbeides ved forurensa grunn. Eiendommen er ikke i faresone for kvikkleireskred. Geoteknisk vurdering anses som ikke nødvendig da det ikke skal bygges noe nytt stort bygningsvolum her.

Støy- og støvforhold

Planområdet er svært støyutsatt fra Kongens gate. Støysonekartet fra 2017 viser at planområdet ligger delvis i lilla, rød, oransje og gul støysone. Fredning av eksteriør og interiør vil begrense muligheten for støyreducerende tiltak på bygningen.

Det kreves støyutredning etter støyretningslinje T-1442/2021. Avvik må begrunnes og avbøtende og kompenserende tiltak sikres i bestemmelser.

På grunn av støynivå opp mot 70 dB må også luftforurensning utredes. Lokal luftkvalitet utredes i samsvar med retningslinje T-1520, samt også eventuelle samspillseffekter mellom luftforurensning og støy.

Risiko- og sårbarhet (eksisterende situasjon)

Vesentlige utfordringer i planen, hentet fra referat fra oppstartsmøtet i Trondheim kommune:

"Reguleringsforslaget skal inneholde en risiko- og sårbarhetsanalyse. Det er enighet om at analysen skal omfatte følgende tema:

- *Kulturminner, over og under grunnen*
- *Forurensa grunn*
- *Støy og støv*

- *Trafikkforhold og parkering*
- *Vann og avløp*
- *Overvann og ekstremnedbør*
- *Brannsikkerhet og fremkommelighet for brann- og redningstjeneste*

Risiko- og sårbarhetsanalyse skal inneholde kilder og begrunnelse for konklusjoner i analysen.”

Næring

Planforslaget omfatter omregulering fra offentlig bebyggelse til boligformål. Næringsinteresser vil ikke berøres.

Eksisterende analyser og utredninger

- Tilstandsvurdering

Se Vedlegg 24 Rapport Tilstandsvurdering Borgerlige Sykehus - ver 2.0

- Forvaltningsplan

Se Vedlegg 25 Forvaltningsplan - Det gamle sykehusområde (Del 2)



04 Beskrivelse av planforslaget

Hensikten med planarbeidet er å omregulere eiendommen Kongens gate 93 fra offentlig bebyggelse til boligformål. Planforslaget viser 17 boliger i eksisterende bebyggelse. Anlegget; «Det borgerlige sykehus» ble oppført i 1805 og har status som fredet.

Eksisterende anlegg er oppført med to etasjer, kjeller under deler og loft.

Bygningsmassen har stått tomt over en lengre periode, og trenger oppgradering. Forslaget tar utgangspunkt i at man skal bevare helheten og lesbarheten i anleggets opprinnelige utforming. Planene er løst innenfor de begrensningene som ligger i eksisterende konstruktive strukturer.

Forslaget tar utgangspunkt i at man skal bevare helheten og lesbarheten i anleggets opprinnelige utforming. Planene er løst innenfor de begrensningene som ligger i eksisterende konstruktive strukturer.

Eiendommen Kongens gate 93 ligger med god kollektivdekning og kort vei til de viktigste funksjonene boligene trenger, som for eksempel matbutikker, spisesteder, rekreasjonsarealer og trening.

Planlagt arealbruk og Reguleringsformål

Gjennom planarbeidet ønsker man å belyse muligheten for om eksisterende bygningsmasse vil kunne tilpasses ny bruk og innredes til boligformål, uten vesentlige inngrep i autentiske deler av bygningen.

Antall boliger, leilighetsfordeling

Det er planlagt innredet 17 leiligheter i 1. og 2. etasje av eksisterende bygg.

- Leiligheter i 1. og 2. etasje
- Boder/ tekniske rom på loft

Beskrivelse av planløsning

Anlegget er fredet; autentiske bygningsdeler i eksteriør og interiør skal i utgangspunktet ikke endres vesentlig. Forslag til innredning for leiligheter er utført i samråd med Trøndelag fylkeskommune.

Lesbarheten i anlegget som tidligere sykehus har vært vesentlig i prosjektet. Hovedstrukturen og konstruktiv inndeling skal bevares i anlegget, med fokus på de opprinnelige sykeværelsene, trapperom og korridorer. Alle 17 leilighetene er gjennomgående, med dagslys fra to sider. 2 leiligheter i vestre fløy er tilgjengelig utformet.

Midtfløy - Sykeværelser:

I midtfløyen ligger de opprinnelige store sykeværelsene. Tilbakeføring av sykestuene innebærer blant annet at det i leiligheter i nordøstre hjørne er et prinsipp med en frittstående "boks" i rommet som betyr at kjøkken, bad og soverom er løst i en kjerne som er fristilt fra eksisterende vegger. Dette er et viktig grep gjort av vernehensyn for slik å få tilbake den helhetlige brystningen slik den var i 1905 og sykestuen slik den var som ett stort rom samt gi rom til intakte interiørdetaljer som vegglampene. Prinsippet gjennomføres i begge etasjer.

Korridorer:

For å bevare anleggets lesbarhet som tidligere sykehus, har kulturminnemyndigheten hatt fokus på at eksisterende struktur i bygget skal bevares; deriblant korridorene som skal opprettholdes i begge etasjer. I samråd med kulturminnemyndigheten vil vi gjenskepe opplevelsen av den lange korridoren ved at deleveggene kles med et bilde av den opprinnelige korridoren. På en glassvegg kan dette være en folie, på en tett vegg kan det være et fototapet.

Våtrom/ sjakter:

Prosjektet forutsetter mest mulig gjenbruk av sjakter for vertikale føringer.

Våtrom legges over hverandre i de to etasjene, for å redusere gjennomføringer i bjelkelag. Nye sjakter for ventilasjon legges utenpå eksisterende vegger og legges inn og skjules som en naturlig del av interiøret.

Kjøkken i 1.etasje i østfløyen vil bli forsøkt integrert i ny boenhet nr. 9.

Kulturminner

Anlegget har status som fredet og omfatter interiør og eksteriør. Eldre kilder og tegninger vil være utgangspunkt for vurderingene av mulig gjennomføring av planløsning, i samråd med antikvariske myndigheter. Ulik vernestatus internt i bygget er presentert i plansett over 1. og 2.etasje.

Se Vedlegg 10.1 Vernestatus 1. etasje og Vedlegg 10.2 Vernestatus 2. etasje.

Prosjektet medfører på skisseprosjektstadiet ingen endring av fasader, med unntak av at det ønskes innsatt en dør som erstatning for et vindu i hovedfløyens fasade mot gårdsrommet.

Dette tilbakefører en symmetri i fasadens 1.etasje, og bidrar også til en praktisk inndeling og logistikk i planløsning. Inngang i bygningens vestre gavlfasade bør opprettholdes, og manglende dør bør derfor erstattes.

Innvendig medfører foreløpige planløsninger en begrenset riving av enkeltstående bygningsdeler.

Det vil måtte forutsettes fravik i tråd med med PBL § 31-4 fra gjeldende tekniske krav (TEK17) for bruksendring / innredning til boligformål i bygget. Dette vil i sin helhet bli vurdert på et senere stadium i prosessen, men bygget vil oppgraderes så det ivaretar helse, miljø-og sikkerhet for boligfunksjonen. Løsningene må underordne seg anleggets antikvariske verdi.

Foreslåtte løsninger er omsøkt på et overordnet nivå til antikvariske myndigheter. Søknaden ble godkjent.

Se Vedlegg 22.5 Innvilget søknad om dispensasjon for konseptplan for bruksendring til leiligheter

Vår 2024 ble det utført graving med arkeologisk registrering innenfor planområdet.
Se Vedlegg 22.2 2024-08-28 Fra TFK arkeologisk registrering

Utomhus og arkeologi og vernet uterom:

Utforming av uterom i planen tar høyde for at uterommet har verneklasse to. Utforming av utomhusplanen er derfor gjort i samråd med Trøndelag fylkeskommune. Uteareal er også hensynssone i plankartet og bevaring og riktig utforming av dette er sikret i bestemmelsene.

Utdrag fra Fylkeskommunens uttalelse til varsel om oppstart av detaljregulering:

Det borgerlige sykehuset har en grønn forhage som buffersone mellom bygget og fortau. Vest og øst for bygget er det grønne park-lignende mellomrom som til dels benyttes til allmenn ferdsel og snarveier. Disse skal sikres opprettholdt og godt tilrettelagt. For en opparbeiding av utearealer bør man se til historiske bilder og flyfoto, der store trær og opparbeidede bedd med grusstier har vært et tidligere og tiltalende preg på områdene. Trærne skal sikres ved bestemmelser. Videre skal grøntanleggene og det åpne preget sikres ved bestemmelser i tråd med overordnet plan.

Se Vedlegg 16.1 Samlefil - Innkomne innspill kunngjøring og varslings

Bomiljø/ bokvalitet

Boligformål i bygningsmassen på eiendommen medfører positive konsekvenser for området; bl.a. at bygningen tas i bruk og gir liv til bydelen og flere bosatte i Midtbyen. Øvrige virkninger og konsekvenser vil komme frem og synliggjøres gjennom prosessen med planarbeidet. Innspill fra berørte naboer, myndigheter og instanser i forbindelse med varslings og offentlig ettersyn vil belyse viktige tema.

Anlegget er fredet, og skal i all hovedsak bevares slik det står. En innredning til leiligheter utfordrer disse konstruktive strukturene; bygningen ble opprinnelig oppført som sykehus. Dette legger rammene for byggets struktur og planløsning, med store sykeværelser og langsgående korridorer mot yttervegg. Samtidig skal dette tilpasses de nye kravene for boliger, for å oppnå bokvalitet og et godt bomiljø. I mange av leilighetene vil det være behov for å se på rom for varig opphold med *mindre tradisjonell tilnærming* enn i nye prosjekter.

Prosjektet har som intensjon å få til en planløsning som har i seg gode kvaliteter som boliger, innenfor rammene av eksisterende anlegg. I hovedgrepet i planløsningen har man

kartlagt følgende forhold: forskriftsmessige tema som angår boligkvalitet, som lysinnslipp/dagslysforhold, utsikt og utsyn, takhøyde, type rom legges hvor ift støyutsatthet, utsikt osv er ivaretatt. Planløsningen ivaretar de hensyn som kreves for å kunne oppnå god bokvalitet, og gode leiligheter har vært i fokus samtidig som vern av bygningsmassen er hensyntatt.

De viktigste grepene er å tilbakeføre/bevare korridor og de store sykestuene mest mulig. Dette innebærer blant annet at det ikke møbleres i korridor, og at det derfor ikke legges opp til eksempelvis soverom eller kjøkken i korridoren.

For flere leiligheter har vi kommet fram til en alkove-lignende løsning for soverom.

Det er en korridor som går langs byggets innerfasade. Flere soverom går ut mot denne, og har derfor i en del tilfeller ikke eget vindu mot det fri. Det er en utradisjonell planløsning som vi har kommet fram til i dialog med antikvariske myndigheter. Dette fordi strukturen i bygget og da spesielt korridoren er verna og skal beholdes, men den er også privat og en del av leiligheten. I tillegg er korridoren mange plasser ganske bred, og vil slik kunne være et rom i seg selv, eller at soverommet innenfor kan anses som en del av korridoren som i seg selv er et rom for varig opphold. Blant annet er lufting, lys og utsyn vurdert for denne løsningen og anses som tilfredsstillende.

Vår vurdering er at soverom med denne løsningen har gode støyverdier. De kan både luftes og har god tilgang til lys og utsyn. Dette fordi korridoren tilfredsstiller krav til rom for varig opphold og kan regnes som en del av soverommet siden vi har fjernet døren mellom.

I krav i TEK17 til rom for varig opphold er det krav til åpningsbare vinduer:

§ 13-4 Termisk inn klima (2) I rom for varig opphold skal minst ett vindu eller én dør kunne åpnes mot det fri og til uteluft.

I veiledning til forskriften står det:

Ved å velge vinduer som kan åpnes, kan rommet ventileres dersom ventilasjonssystemet eller temperaturreguleringen skulle svikte. Vinduer som kan åpnes mot uteluft, gir gode muligheter for rask utlufting, for eksempel ved matlaging og vasking.

Hensynet i veiledningen til forskriften er også ivaretatt. Det er enkelt å åpne vinduet i korridoren og lufte ut om ventilasjonssystemet av en eller annen grunn skulle svikte eller ikke strekke til.

Ventilasjonsløsning

Beskrivelse av ventilasjonsløsning - plan 1. og 2. etasje:

Kanaler går i samme posisjon i 1. og 2. etasje for minst mulig inngrep i eksisterende bygningsmasse.

Inntak og avkast bruker raftekaske samt eksisterende åpninger i fasaden. Det unngås dermed å ta nye hull i fasade og tak. Raftekaske er så bred at den kan brukes til avkast.

Dette har tidligere brukt dette på verna bygg på Persaunet. Eventuelt avkast males i eksisterende farge. Lyrer på veggen brukes til inntak for luft. Lysgraver/vindu i kjeller brukes også til avkast.

Med nedsenka himling evt innkassede kanaler på soverom/ bad/ gang, unngår vi tekniske føringer i de viktigste rommene. Korridorer og sykestuer får beholde sine originale høyder.

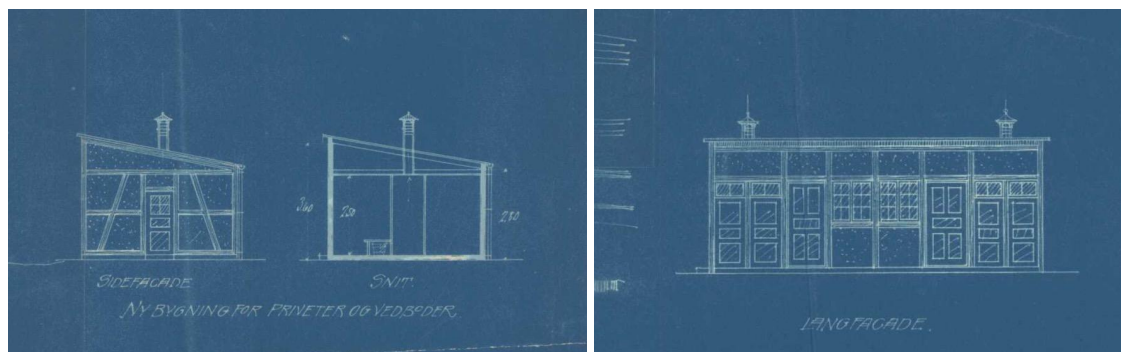


For mer info:

Se Vedlegg 07.1-07.4 Ventilasjonsplaner

Se Vedlegg 07.5 Prinsipp Ventilasjon

Reetablering av uthus:



Prosjektet utforsker muligheten for en reetablering av uthus er en del av forslaget til bruk som overdekning for sykkelparkering. Det fremgår av eldre tegninger og kart at det skal ha stått et uthus på det stedet der det nå foreslås gjenoppført. Videre vurdering av dette vil tas i samråd med antikvariske myndigheter.

Uterom/ Uteoppholdsareal

Uteareal på bakkeplan i gårdsrom og grøntareal øst på eiendommen. Det er utarbeidet en utomhusplan som følger planforslaget. Planen er utarbeidet i samråd med antikvariske myndigheter.

Den viser også at gode uteromskvaliteter for leilighetene er sikret.

Gårdsrommet og utearealet som ligger mot øst på eiendommen ligger godt skjermet.

Eksisterende trær skal bevares. Dette sikres gjennom reguleringsbestemmelsene.

Gårdsrommet og parsellhagen skal ha tilgjengelighet. Utvendige inngangspartier til de 2 tilgjengelige leilighetene skal også ha tilgjengelighet.

KPA 2022-2034 § 10.2 Kvaliteter ved boenhetene

Alle boenheter skal uansett tilfredsstillende minst to av kvalitetskriterie A-C med unntak av innenfor S1 hvor minst ett av kvalitetskravene skal tilfredsstilles.

A. sove- eller oppholdsrom med fasade mot stille side, ikke dempet fasade

B. oppholdsrom, eller privat uteoppholds plass i tilknytning til oppholdsrom, med solinnfall 21. april i minst tre timer

C. boenheter over 30 m² og/eller med minst ett soverom i tillegg til oppholdsrom

Krav er oppfylt ved at alle leiligheter har oppholdsrom med solinnfall 3t 21. april.

Se Vedlegg 08.4 Fasader 3 timer sol østfasader og Vedlegg 08.5 Fasader 3 timer sol vestfasader

Gangstien:

I tilbakemeldingsbrev står det tydelig at det ønskes oppgradering/reetablering av gangstien over østre del av eiendommen. Gjennom planforslaget er det en målsetting å få gjennomført dette. Gangstien flyttes noe ut fra fasadelivet, slik at den ikke blir sjenerende for soverom i byggets 1.etasje. Vi har hatt dialog med antikvariske myndigheter og fått aksept for flytting av denne.

Endelig forslag fremgår av Utomhusplanen. Se *Vedlegg 18 Utomhusplan LARK*

Uteromsregnskap

Krav til støyfrie uteoppholdsareal med sol er iht krav i KPA 2022-2034.

For Byggesone 1 innenfor Midtbyhalvøya er det krav til 10 kvm per boenhet eller per 100 kvm BRA.

Minst 50% som fellesareal. Krav om eget uteoppholdsareal kan fravikes dersom det ikke er mulig å legge til rette for uteoppholdsareal, og dersom det kan sikres tilgang til tilstrekkelig kvalitativt gode leke- og uteoppholdsarealer med trafiksikker gangavstand på maksimalt 100 m fra boligene.

Dette resulterer i krav til 170 kvm uteareal. Minst halve arealet, 85 kvm, skal ha sol minst 3 timer 21. mars etter klokka 12, samt klokka 18 midtsommer.

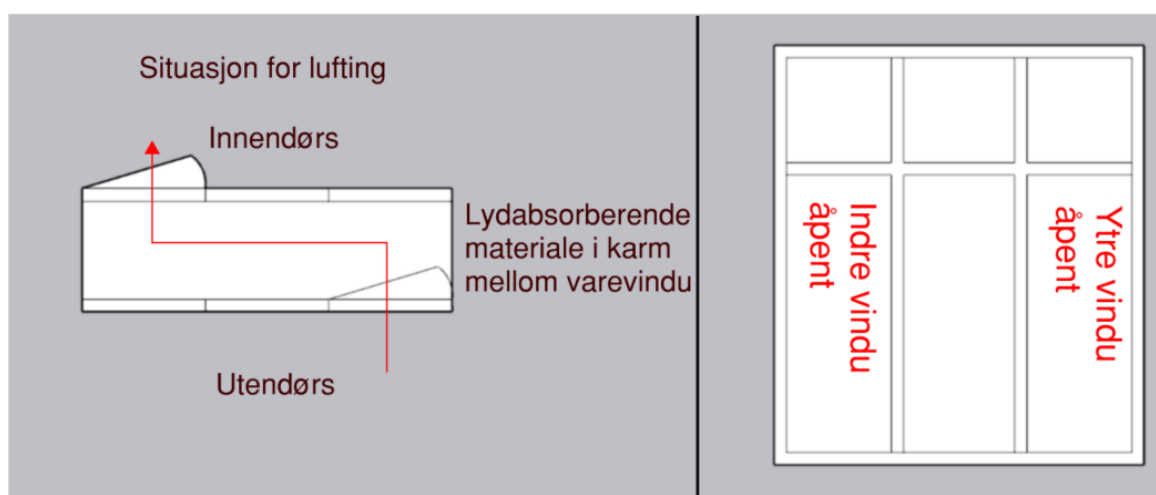
Utearealkrav er ivarettatt.

Støy

Planløsning for ombygging av vernet bygg må prioritere vern av bygningsmassen høyt. Vern blir fort i strid med akustiske hensyn, som gjør at tiltaket må helhetsvurderes med eventuelle avbøtende tiltak for støy der det er nødvendig. Det er et gammelt bygg som tilrettelegger for en ukonvensjonell planløsning siden korridor skal bevares. Og det er et

viktig kompromiss vi har kommet fram til med antikvariske myndigheter; nemlig at vi klarer å beholde korridor, men at den må privatiseres for å ivareta krav til støy og lufting og tosidige leiligheter. Kort sagt for å ivareta bokkvalitet. Dessuten er korridoren flere plasser så bred at den vil fungere som et rom for varig opphold i seg selv.

Slik har 13 av 17 leiligheter fasade mot stille side, og alle leiligheter har tilgang til felles uterom på stille side. 4 av leilighetene har behov for dempet fasade. Tiltak i fasade blir avbøtende tiltak. Dette er sentrumsnær bebyggelse der det kan aksepteres høyere støyverdier, tatt i betraktning at eksisterende bygg med strenge vernehensyn vanskeliggjør en planløsning der krav er ivaretatt. Akustiker har skissert et prinsipp under som forslag til tiltak for dempet fasade. Det innebærer at vi beholder og restaurerer eksisterende vindu og setter inn varevindu som er oppdelt, slik at det luftes i andre enden som vist på skisse. Ved bruk av *russevindu* kan man typisk oppnå $R_w + C_{tr}$ som ligger 8-16 dB høyere enn for et tradisjonelt vindu (gjelder ved lufting). Russevindu installeres for 4 de leilighetene mot Kongens gate. Antikvarisk myndighet har etterspurt en mer detaljert løsning. Dette vil suppleres ved søknad om dispensasjon fra kulturminneloven. En måling på eksisterende varevindu vil kunne gi oss et svar på om det er nødvendig med ytterligere tiltak.



Illustrasjon viser *russevindu*.

Beskrivelse av støysituasjon fra akustisk rapport punkt 6.1:

Beregninger av støy fra vegtrafikk og bane viser at bygget er utsatt for støynivåer over grenseverdi tilsvarende gul sone i øst og vest, og tilsvarende rød sone i nord mot Kongens gate. Hele uteområdet innenfor bygården, sør for bygget samt deler av området øst og vest for bygget er beregnet å ha tilfredsstillende støynivåer fra både vei og bane. Med gjeldende planinndeling vil 13 av 17 boenheter ha stille side, mens det vil bli behov for dempet fasade på de 4 resterende hjørneleilighetene.

Det vurderes at føringer for bokvalitet i kommuneplanens arealdel (revidert forslag datert 15.09.2023) nødvendig for enheter med dempet fasade, samt kvalitetskriterier i retningslinjen T-1442/2021, tilfredsstilles for de planlagte boenhetene i prosjektet.

Luftkvalitet

På grunn av støynivå opp mot 70 dB må også luftforurensing utredes. Lokal luftkvalitet er utredet i

samsvar med retningslinje T-1520, resulterende i en rapport utført av Brekke og Strand med dato

28.02.2025.

Beregninger av luftkvalitet viser at hele planområdet ligger under grenseverdi for gul luftzone for både

PM10 og NO2.

Rapport fra akustiker ble utarbeidet i tråd med forslag til ny KPA. Akustiske forhold sikres gjennom reguleringsbestemmelsene.

Se Vedlegg 21.1 Akustisk rapport Kongens gate 93

Tilknytning til infrastruktur (vann, avløp, renovasjon, el, fjernvarme med mer).

VA

Eksisterende vanntilførsel fra Erling Skakkes gate fjernes, da denne ikke er tilfredsstillende kapasitet. Eksisterende avløpsledning til Kongens gate oppgraderes og suppleres med vannledning.

Fordrøyning kobles mot anlegget.

Se Vedlegg 19.1 VA-notat

Renovasjon

Trondheim kommune byplankontoret har anbefalt en fellesløsning med naboer. Det er allerede samkjørt renovasjon mellom flere fraksjoner på naboeiendommen. Disse er over bakken. Det er ikke plass til flere fraksjoner på naboeiendommen uten en større prosjektering. Planforslaget forutsetter derfor renovasjon på egen tomt. Renovasjon løses med nedgravd avfallsløsning på egen eiendom som vist på utomhusplanen. Plassering av anlegget er sikret gjennom plankart og bestemmelser.

Det vises til uttalelsen fra TRV datert 21.02.2024, der foreslått løsning aksepteres.

Vedlegg 23 Avfall TRV Kongens gate 93

Energiforsyning

Eksisterende bebyggelse benytter elektrisitet som hovedenergi-forsyning. Det er også flere vedovner inne i huset. Disse skal videreføres.

Fjernvarme

Kongens gate 93 er innenfor konsesjonsområde for fjernvarme.

Iht KPA § 15.6 skal det ved hovedombygging av over 500m² BRA tilknyttes fjernvarmeanlegg. Se utdrag under. Likevel er det ikke ønskelig å knytte tiltaket til fjernvarme, da det forutsetter store inngrep i bygningsmassen. Dette kommer i konflikt med verneinteressene for bygget. Dette er derfor sikret i bestemmelsene: Krav om tilkobling til fjernvarme utgår om dette ikke er forenlig med verneinteresser. Dette må i tilfelle dokumenteres.

Nettstasjon

Uttalelse fra Tensio 07.02.2024:

"Krav om at det settes av plass for en ny nettstasjon kan legges inn i reguleringsbestemmelsene uten at plassering er bestemt. Bestemmelsen kan ha et punkt som sier at det må etableres en ny nettstasjon i henhold til Tensio TS AS sine krav i området, og at plassering må godkjennes av Tensio TS AS. Dersom det bygges en frittstående bygning i kombinasjon med andre formål, vil Tensio TS AS ikke motsette seg det. Innvendig mål må da være 4x4 meter som et rom i en bygning."

Ny nettstasjon skal altså etableres i forbindelse med gjennomføring av planforslaget. Plassering vil sikres før søknad om igangsettingstillatelse. Nettstasjonen er planlagt i reetablert uthus.

Dette er sikret i reguleringsbestemmelsene.

Vedlikehold fra annen manns eiendom

I og med at det noen plasser er trangt mellom eiendomsgrensene og bygningene i området er det noen plasser behov for vedlikehold på byggene fra annen manns eiendom. Dette gjelder både fra og til Kongens gate 93. Hjemmelshaver har hatt kontakt med Statsbygg om det er mulig å tinglyse rett til vedlikehold eller kjøpe flik av eiendom som grenser til Kongens gate 93, men dette har ikke vært aktuelt for Statsbygg. Hjemmelshaver av 93 har imidlertid fått tilbakemelding fra Statsbygg at de er velkomne til å bedrive vedlikehold fra Statsbygg sin eiendom ved behov. Beboere i nabobebyggelse i Kongens gate 91 er også velkomne til å drive vedlikehold på sin eiendom fra Kongens gate 93. Dette vil manifesteres i vedtekter til sameiet Kongens gate 93 når dette blir opprettet. Slik er dette ivaretatt.

Grunnforhold:

Det er utført miljøgeologiske undersøkelser etter forurensningsforskriften kap 2. Tiltaksplan skal utarbeides ved forurensa grunn. Krav til undersøkelser er sikret i bestemmelser og skal utføres før søknad om rammetillatelse.

Det er utført geoteknisk undersøkelse på tomte tidligere, men ny geoteknisk vurdering anses som ikke nødvendig da det ikke skal bygges noe nytt stort bygningsvolum her. I forbindelse med planforslaget skal det ikke graves i grunnen for bygget, men det vil bli nødvendig med graving i forbindelse med drenering, renovasjon og ledninger.

Alle tiltak som innebærer graving i grunnen, vil være i samråd med antikvariske myndigheter.

Trafikkløsninger/ adkomst:

Planforslaget innebærer en ny adkomst til eiendommen for gående og syklende på østseiden av det militære sykehus. Det kan se ut som at det tidligere også har vært adkomst til eiendommen her. Ny adkomst skal ikke benyttes av biler, da det ikke etableres parkeringsplasser for biler.

Renovasjons- og utrykningskjøretøy vil få adkomst inn til eiendommen fra Erling Skakkes gate.

For å sikre tilgjengelighet til Kongens gate som viktig forbindelsesåre og kollektivtrase, er planområdet utvidet til å omfatte trappene ned mot Kongens gate. Trappene vil oppgraderes i forbindelse med tiltaket, og det tilrettelegges for gangforbindelser gjennom planområdet. I tilbakemeldingen fra oppstartsmøtet med Trondheim kommune, ønskes en reetablering av gangstien over østre del av eiendommen.

Det har vært dialog med antikvariske myndigheter om det er mulig å flytte litt på denne stien for at soverommene ut mot utearealet skal føles trygge uten for mye innsyn. Det foreslås at stien skjermes med lav beplantning eller benker.

Parkering

Planområdet ligger i midtbysonen for parkeringsdekning i gjeldende KPA, og det stilles derfor krav om null bilparkeringsplasser for boligformål. Kommunen ønsker ikke økt parkeringsdekning i dette området.

Det stilles krav om 34 stk. parkeringsplasser for sykkel. For å tilrettelegge for sykling, etableres sykkelparkering under tak. Sykkelskur etableres der det tidligere kan ha stått et uthus, ifølge historiske kart og tegninger. Sykkelskuret tilpasses det antikvariske bygningsmiljøet, og utformes og plasseres i samråd med Byantikvaren og Trøndelag fylkeskommune.

Sykkelplasser iht KPA 2022-2034 § 14.1:

Soneavgrensning viser at planområdet er i Midtbyen og kravet er da minimum 1,5 sykkelplasser per boenhet eller 3 sykkelplasser per 100m² BRA. Med 17 boenheter og 1271m² boligareal resulterer dette i et krav til minst 38 sykkelplasser. Planforslaget har

likevel krav til “bare” 34 plasser da disse er under tak og det er naturlig at et fremtidig sameie finner plass til flere parkeringsplasser for sykkel om det skulle bli behov for det.
Se Vedlegg 18 Utomhusplan LARK

Planlagte offentlige anlegg

Fra referat fra oppstartsmøte med Trondheim kommune:

"Eksisterende bygning har adkomst fra Erling Skakkes gate. For å sikre tilgjengelighet til Kongens gate som viktig forbindelsesåre og kollektivtrase, bør planområdet utvides til å omfatte trappene ned mot Kongens gate. Trappene bør oppgraderes i forbindelse med tiltaket, og det bør tilrettelegges for gangforbindelser gjennom planområdet.(...)"

Planområdet er utvidet til å omfatte trappene til Kongens gate. Det legges til rette for en gjennomgang gjennom det grønne arealet i øst mellom Kongens gate 91 og 93. Dette arealet er foreslått benyttet til parsellhage. Endelig utforming av utearealet vil fremgå av Utomhusplanen. Gjennomgangen er sikret i bestemmelsene til planen.

Vedlegg 18 Utomhusplan LARK

Miljøtiltak

Det viktigste tiltaket vi gjør er å gjenbruke bygningsmasse/ eksisterende bygg i 2 etasjer med et samlet areal på 2157m² BTA. Etter en samlet vurdering, vil prosjektet medføre positive virkninger for klima og miljø ved at eksisterende bygningsmasse som i dag står tom, blir tatt i bruk til boligformål og 17 nye boliger. Dette blir sentrumsnære boliger. Det er miljøvennlig å bo i sentrum med eksisterende infrastruktur, kollektivdekning osv - alt ligger i nærheten.

Da anlegget omfattes av fredning, vil det bli minimalt med ombygging av eksisterende bygning. Det blir lite avfall da stort sett alle komponenter skal bevares og brukes videre. Det er lite utslipp da prosjektet ikke innebærer produksjon og transport som ville hatt stor miljøpåvirkning ved nybygg.

Tak, vegger, dekker, graving og bortkjøring av masser er bare noen av disse temaene. Det legges opp til en begrenset oppgradering av etasjeskillere og delevegger for å klare krav til brannsikring, og begrensede oppgraderinger utvendig da fasaden ikke skal endres. Eks vinduer skal repareres og oppgraderes slik at de klarer kravet til støy, kledning tas vare på, det vil installeres bad ifm leilighetene men disse vil i stor grad følger eksisterende strukturer, som avløp og gjennomføringer i bjelkelag,

Universell utforming

Det vil bli tilrettelagt for 2 leiligheter i 1.etasje i vestre fløy som vil være tilgjengelige iht krav i TEK 17. Inngangene gjøres tilgjengelige for disse, ved at det etableres ramper inn for mennesker med funksjonsnedsettelse.

Utomhusplanen viser en bearbeidelse av Indre gårdsrom, gangstier og plenarealer for å gjøre utomhusarealene brukbare for alle.

Kollektivtilbud

Trikken Linje 9, i Kongens gate. Stoppested i umiddelbar nærhet til planområdet; ved Hospitalskirka og ved Skansen. Trikken går fire ganger i timen.

Busser med busstopp i Kongens gate/ ATB - oversikt: Linjer 3, 11, 21, 28, 75

3 og 11 med hyppige avganger mot Byåsen-området.

Togstasjon på Skansen med stopp i begge retninger for lokaltogtrafikk.

Sosial infrastruktur

Planforslaget legger opp til varierte leilighetsstørrelser med ulike kvaliteter, som bidrar til et mangfold innenfor området. Bokvalitet har vært et gjennomgående tema i arbeidet med planen. Eier av eiendommen har ambisjoner om å bygge boliger av høy kvalitet, og lagt vekt på at forslaget skal kunne passe for mange.

Vesentlige utfordringer i planen

Reguleringsforslaget skal inneholde en risiko- og sårbarhetsanalyse. Det er enighet om at analysen skal omfatte følgende tema:

- *Kulturminner, over og under grunnen*

Det er gjennomført arkeologisk registrering i regi av fylkeskommunen. Ingen funn.

For bygningsmassen er det kontinuerlig dialog med fylkeskommunen og det vil søkes om dispensasjon fra kulturminneloven for alle endringstiltak.

- *Forurensset grunn*

Det er påvist forurensset grunn. Miljøgeologisk tiltaksplan vil foreligge til rammesøknad.

- *Støy og støv*

Det er høye støyverdier fra Kongens gate. Tiltak på fasade er prosjektert, samt at boenhetene har tilgang til stille uteareal.

Vedlegg 21.1 Akustisk rapport Kongens gate 93

- *Trafikkforhold og parkering*

Iht. KPA er det ikke prosjektert parkering for eiendommen. Situasjonen er slik uforandret.

- *Vann og avløp*

Det er utarbeidet en overordnet VA-plan fra Structor "VA-anlegg Overordnet plan" datert 05.09.2023

Vedlegg 19.2 HB100 – VA anlegg overordnet plan

- *Overvann og ekstremnedbør*

Det er utarbeidet et overordnet VA-notat fra Structor for Kongens gate 93 datert 05.09.2023

Vedlegg 19.1 VA-notat

- *Brannsikkerhet og fremkommelighet for brann- og redningstjeneste*

Nærhet til andre bygninger er ivarettatt ved brannskillebegrensende tiltak på yttervegger.

Vedlegg 20.1 RIBr Ytelsesnotat Kongens gt 93

Vedlegg 20.2 RIBr Kartlegging av veggkonstruksjoners oppbygging

Vedlegg 20.3 Branntegninger rev 1

Vedlegg 20.4 RIBr Omkringliggende bygg

Risiko- og sårbarhetsanalyse skal inneholde kilder og begrunnelse for konklusjoner i analysen.

05 Virkninger av planforslaget

Utfordringen og konsekvensene av en omregulering vil berøre eksisterende bygg, men slik skisseprosjektet viser skal det være mulig å tilpasse bygget til ny bruk uten særlig store inngrep i autentisk bygningsmasse. Boligformål medfører også positive konsekvenser for området; bl.a. at bygningen tas i bruk og gir liv til bydelen og flere bosatte i Midtbyen.

Øvrige virkninger og konsekvenser vil komme frem og synliggjøres gjennom prosessen med planarbeidet. Innspill fra berørte naboer, myndigheter og instanser i forbindelse med varslings og offentlig ettersyn vil belyse viktige tema.

Kulturminner og kulturmiljø (avsnitt 5.1 strategiske mål i Kommunedelplan for Kulturminner og kulturmiljøer)

Virkninger av planforslaget for kulturminnet:

Beskrivelse av bygningsmessige endringer inne i bygget:

De inngrep som må gjøres i bygningsmassen for å kunne gjennomføre planforslaget.

Bygningsmassen

Riving og nye vegger utføres for å tilbakeføre bygningen til slik det var før, og for å tilpasse bygget til bolig. Hvilke vegger som er nye eller rives kommer frem av vedlagte riveplaner.

I fasaden er det i prinsippet ingen endring utenom dør som reetableres. Det kan også være aktuelt å legge til noen luftelyrer for å komplettere ventilasjonsløsningen. Dette er under arbeid med antikvariske myndigheter.

Vinduer repareres, og det blir mest sannsynlig varevinduer på innsiden i hele bygget for å tilfredsstille energikrav best mulig.

Det vil være aktuelt med noen nye gjennomføringer i forbindelse med oppføring av nye våtrom. Disse vil gjøres så diskret som mulig. Det samme gjelder føringer for ventilasjon, tåkeanlegg og elektrisitet.

Det vises til planer, ny planløsning og riveplaner.

Matrise

Det skal utarbeides en matrise for kulturminnet som skal kartlegge hva som fjernes og hva som tillegges. Matrisen skal foreligge senest ved søknad om Rammetillatelse og vil ligge til grunn for søknad om dispensasjon fra Kulturminneloven. I matrisen vil de ønskede inngrep i eksisterende bygningsmasse redegjøres for, med hensikt å søke dispensasjon fra kulturminneloven. Dette gjelder både for komponenter som ønskes fjernet, eller for nye komponenter som ønskes lagt til.

Utomhus

Ny adkomst innebærer ny belegning av grus. Grusveien fører også inn til indre gårdsrom med gressarealer, busker og møblering. Også en tilbakeføring av rennestein mm.

Nedgravd renovasjonsløsning med en stk container, dette ved adkomst fra Erling Skakkes gate.

Det reguleres for muligheten for en reetablering av uthuset som fungerer som sykkelparkering.

Område øst mellom nr 91 og nr 93 vil være i stor grad slik det er i dag, men grusstien vil flyttes noe for å skjerme soverom mot tilfeldige forbipasserende. Det vil også settes opp plantekasser slik at beboere får muligheten til å dyrke det de ønsker.

Se Vedlegg 18 Utomhusplan LARK

Grunnforhold (geoteknikk, geologi, forurensing i grunnen)

Geoteknisk vurdering anses som ikke nødvendig da det ikke skal bygges noe nytt stort bygningsvolum her.

Uttalelse miljøgeolog:

“Ettersom det er påvist forurensede masser på området stilles det krav om at det utarbeides en tiltaksplan for forurenset grunn, i henhold til Forurensningsforskriftens kap. 2, «Håndtering av forurenset grunn ved bygge- og gravearbeider». Tiltaksplanen skal angi konkrete retningslinjer for eventuelle videre undersøkelser, oppfølging, samt rutiner for oppgraving, sortering, håndtering, transport og sluttdisponering av massene.”

Tiltaksplan vil utarbeides før graving iverksettes. Dette er sikret i bestemmelsene.

Naturverdier, biologisk mangfold, verdifull vegetasjon, vilt, andre økologiske funksjoner og sammenhenger (Naturmangfoldloven)

Eksisterende trær skal bevares. Eksisterende plenareal oppgraderes med plantekasser/ parsellhage/ eksisterende gruslagt plass skal oppgraderes med grønt og vegetasjon.

Vedlegg 18 Utomhuspan LARK

Dette er sikret i bestemmelsene.

Trafikkøkning, vegforhold

Det er ingen trafikkøkning for endringen til boligformål. Dette er bolig i sentrum og ikke tillatt parkering. Det er veldig gode muligheter for å sykle, gå eller reise kollektivt.

Beredskap og ulykkesrisiko, (kommunale mål i Planprogram for Trafikksikkerhetsplanen 2020 -2024)

Beredskapen er vurdert i Brannteknisk ytelsesnotat, Kongens gate 93 datert 24.01.2024 fra Safezone.

Vedlegg 20.1 RIBr Ytelsesnotat Kongens gt 93

Barns interesser

Planområdet ligger i kort avstand til Ilaparken og flere andre lekeplasser, kort avstand til idrettsbanen på Øya og Trondheim Spektrum med ulike, tilrettelagte treningsfasiliteter ute og inne. Området er tilknyttet en mye brukt joggeløype langs elva fra Bakklandet og til gangbrua til Ilaparken. Det er stille gater og lite trafikk i nærområdet. Det er trygg gangveg til kollektive knutepunkt i nærheten.

Kapasitet på sosial infrastruktur, skole, barnehage

Eiendommen sogner til Ila barneskole. Det er beregnet 36 ledige plasser om 6-10 år.

Eiendommen sogner til Rosenborg ungdomsskole. Det er beregnet -30 ledige plasser om 10-14 år.

Det er per dags dato ikke ledig skolekapasitet i grunnskoleløpet.

Eiendommen er like nær Sverresborg ungdomsskole. Det er beregnet 102 ledige plasser om 10-14 år. Åsveien skole og Sverresborg skole har ledig kapasitet, er akkurat lik avstand til som Rosenborg og Ila, og vil nås med kollektivtrafikk. Sikker skoleveg til nærmeste holdeplasser for buss og trikk.

Tilgjengelighet for alle til uteområder og gang- og sykkelveinett

Det er god tilgjengelighet til eksisterende uteområder og til eksisterende gang- og sykkelveinett. Planforslaget endrer ikke disse forutsetningene.

Forurensning, utslipp til luft, forurensning av vann og grunn, samt støy, (statlige miljømål om forurensing og statlig Planretningslinje om støy T-1442/2016)

Kapasitet på infrastruktur for vannforsyning, avløp og nettstasjon/trafo blir av en mye bedre standard enn før tiltaket.

Vann og avløp

Med nytt VA-anlegg kan vi sikre at det blir ingen forurensning av vann.

Støy

Støy hensyntas iht gjeldende krav.

Se vedlagte støyrapport Vedlegg 21.1 Akustisk rapport Kongens gate 93

Luft

I og med at prosjektet blir boligformål og ikke kontor og at alle leilighetene vil få tilgang til pipe, og dette vil kunne føre til mer fyring. Ifm innsetting av nye vedovner, vil disse være iht gjeldende standarder for ovner og mye mer rentbrennende.

Virkninger av planforslaget - Nullvekst

Det er god kollektivdekning til og fra planområdet og trygg veg til holdeplass. Det er også lett å komme seg til og fra sentrum med sykkel eller ved å gå. Vi vurderer at tiltaket er med på å bidra til at nullvekstmålet nås, da nødvendige funksjoner er innenfor gangavstand til planområdet. En kompakt boform som vist i planforslaget, vil bidra til å redusere energibehov i forhold til mindre kompakt bebyggelse i lignende områder.

Virkninger som følge av klimaendringer, herunder risiko ved havnivåstigning, stormflo, vind, flom og skred (statlige miljømål)

Se ROS-analyse - Vedlegg 26 KGT93 ROS-analyse.

Samlet vurdering av virkninger for folkehelse og klimafotavtrykk

Etter en samlet vurdering, vil prosjektet medføre positive virkninger for klima og miljø ved at eksisterende sentrumsnær bygningsmasse som i dag står tom, blir tatt i bruk til boligformål.

Da anlegget omfattes av fredning, vil det bli minimalt med ombygging av eksisterende bygning. Det legges opp til en begrenset oppgradering av etasjeskillere og delevegger for å klare krav til brannsikring, og begrensede oppgraderinger utvendig da fasaden ikke skal endres. Eksisterende vinduer skal repareres og oppgraderes slik at de klarer kravet til støy, kledning tas vare på, det vil installeres bad ifm leilighetene men disse vil i stor grad følge eksisterende strukturer, som avløp og gjennomføringer i bjelkelag. Dette resulterer i minimalt avfall og utslipp.

Forslaget håndterer eksisterende grunn med varsomhet og tilfører kun mindre areal av harde flater. Fordrøyning er viktig i Midtbyen, og forslaget tar hensyn til dette.

Byvekstavtalen av 25.06.2019

“Det overordnede målet for byvekstavtalen er å sikre at veksten i persontransport tas med kollektivtransport, sykling og gange. Løsningene som velges må bidra til å sikre bedre framkommelighet totalt sett, spesielt ved å tilrettelegge for attraktive alternativer til privatbil. Byvekstavtalene skal også bidra til en mer effektiv arealbruk og mer attraktive bysentre og tettsteder.”

Sitat hentet fra “Byvekstavtale mellom kommunene Trondheim, Malvik, Melhus og Stjørdal, Trøndelag fylkeskommune og Staten v/Samferdselsdepartementet og Kommunal- og moderniseringsdepartementet”. Planforslaget er i tråd med Byvekstavtalen og underbygger det overordnede målet i byvekstavtalen ved utnyttelse av eksisterende, sentrale eiendom til boligformål.

Reguleringsplanen legger opp til en ny bruk av eksisterende bygningsmasse i umiddelbar nærhet til skole, barnehage, butikk og kollektivtransport i gang- og sykkelavstand. Det vil ikke legges til rette for parkeringsplasser på eiendommen. Planforslaget sikrer dermed at veksten i persontransport i forbindelse med planens forslag om etablering av 17 nye boenheter, tas med kollektivtransport, sykling og gange. Planen sikrer en effektiv arealbruk, ved at eksisterende anlegg som ligger bynært og i umiddelbar avstand til eksisterende infrastruktur, får ny bruk som boliger.

Anleggsperioden (trafikk inkl. støv og støy, behov for riggområde, tidsaspekt)

Det settes krav i reguleringsbestemmelsene til plan for beskyttelse av det fredete kulturminnet og omgivelsene under bygge- og anleggsperioden.

Se reguleringsbestemmelsene til planen.

06 Planlagt gjennomføring

Planlagt gjennomføring

Tidsplan

Det planlegges å sende inn søknad om byggetillatelse til sommeren og være klar til å begynne å iverksette tiltak høsten 2025. Dette avhenger av at alle nødvendige avklaringer med antikvariske myndigheter blir gjort før dette.

Estimert byggestart er høsten 2025.

Sameiet Kongens gate 93 vil forvalte og drifte alle trapper og grøntarealer på sin eiendom foruten de arealene som har tinglyst bruk av Fattighuset.

Økonomiske konsekvenser for kommunen:

Trapper og sti gjennom området er tatt med i rekkefølgebestemmelsene. Grøntareal mellom bebyggelsen i Kongens gate 93 og Kongens gate er tatt med i planområdet og markert på plankart som o_AVG1 og o_AVG2. Disse er på eiendom som eies av Trondheim kommune. Økonomiske konsekvenser for kommunen blir fremtidig drift og vedlikehold av dette arealet akkurat slik det er i dag.

07 Planprosess og innkomne innspill

Planoppstart og medvirkningsprosess

Oppstartsmøte med Trondheim kommune ble gjennomført den 18.10.22. Trondheim kommune anbefalte oppstart av arbeid med reguleringsplan. Planområdet ble foreslått av Trondheim kommune, men vi har valgt å ikke ta med noe av eiendommen Erling Skakkes gate 68/70.

Eksisterende bygg ble kartlagt gjennom befaring, tegninger fra kommunens arkiv, tegninger tilsendt fra vernemyndigheter, forvaltningsplanen fra Statsbygg, tilstandsrapport, foto, møter og korrespondanse med TFK og byplan.

Kunngjøring og varsling:

Det er varslet om igangsetting av arbeid med reguleringsplan i brev datert 20.03.2023 utsendt til berørte eiendommer, og myndigheter og instanser er varslet i henhold til liste mottatt fra Byplankontoret 17.11.2022. Oppstart av planarbeidet ble samtidig kunngjort med annonse i Adresseavisen 20.03.2023 med dokumenter tilgjengelig på kontorets hjemmeside.

Se Vedlegg 16 Samlefil - Innkomne innspill kunngjøring og varsling

Se Vedlegg 17 Samlefil - tilbakemelding etter oppstart

Sammendrag av merknader med kommentarer:

Merknader fra naboer og myndigheter er samlet i eget vedlegg -

Vedlegg 16.1 Samlefil - Innkomne innspill kunngjøring og varsling

Merknader fra naboer, myndigheter og instanser er kommentert i eget vedlegg -

Vedlegg 16.2 Sammenstilling av innkomne merknader til planoppstart

Planforslaget er bearbeidet etter innspill fra naboer, myndigheter, faglige rådgivere og i tett dialog med Trondheim kommune/ byplankontoret.

<https://www.bergersenarkitekter.no/kunngjoringer/kunngjoring-kongens-gate-93/>