



BERGERSEN
ARKITEKTER

MINAL MINIL ARKITEKTBEDRIFTENE
Nordre gate 2 Pb 2822 7415 TRONDHEIM
Tlf: 0647 73 80 58 30 post@bergersenarkitektur.no
www.bergersenarkitektur.no

Prosjekt 1577 – Kongens gate 93

2024-10-09

SØKNAD OM DISPENSASJON FRA KULTURMINNELOVEN PÅ GENERELT GRUNNLAG

TILTAKSHAVER:	Kongens gate 93 AS
SAMMENDRAG	Det søkes med dette om en overordnet dispensasjon fra kulturminneloven om å gjøre tiltak i fredet bygg. Vi har hatt god og tett dialog med seksjon for kulturminner hos Trøndelag Fylkeskommune (heretter TFK). Før det sendes inn komplett planforslag har vi kommet til enighet om at det skal foreligge en søknad om dispensasjon fra kulturminneloven på generelt grunnlag. Vi vil understreke at denne søknaden IKKE går i detalj på hvilke justeringer som ønskes utført interiørt, men omhandler strukturelle tiltak og overordnede momenter. Det er ikke mulig å avdekke alt i denne fasen, denne søknaden skal derfor redegjøre gjennomførbarheten så godt som mulig med de forutsetninger som er kjent per i dag. Vi ønsker TFK velkommen til å være med på prosjekteringsmøter og arbeidsmøter når det blir aktuelt.
KULTURMINNER UNDER BAKKEN	Det ble utført graving i vår. Det er mottatt skriv 28.08.2024 for resultatet av gravinga. Utdrag: Trøndelag fylkeskommune har utført en arkeologisk registrering av innenfor planområdet forbindelse med ovennevnte reguleringsplan. Det ble ikke påvist automatisk fredete kulturminner som tiltaket kan komme i konflikt innenfor det undersøkte området. Vi regner saken som ferdig til regulering og derfor ikke som en del av denne søknaden.
PLANLØSNING	Antikvariske hensyn er sammen med brannsikkerhet de to viktigste faktorene i arbeidet med ny planløsning. Det er forsøkt å bevare mest mulig av eksisterende bygningsmasse, men noe av det som er tilført bygget i moderne tid er også prioritert fjernet. Dette innebærer at vi i dialog med TFK har tilbakeført både korridor og sykestuer i størst mulig grad slik det var i 1905. Planløsning er beskrevet mer detaljert under, delt opp i sykestuer, korridorer, overganger, vegger, interiør, dører osv.
UTOMHUS – OVER BAKKEN	Uthus ønskes reetablert. Plassering og utforming er planlagt mest mulig slik det var. E-postkorrespondanse med uttalelse fra Heike Schmidt 12.03.2024: «Positivt med et forsøk på å reskape uthus for sykkelparkering og bodareal – utførelsen og størrelse diskuteres siden.»

	Øvrige momenter utomhus er gjennomgått i dialog mellom TFK og LARK. Uthus er tegnet inn på Utomhusplanen. Denne er vedlagt søknad og skal være iht tilbakemeldinger fra TFK.
OVERGANG NYTT - GAMMELT	Det tilstrebes at nye elementer skal tilpasses eksisterende bygningsmasse. For eksempel skal nytt stenderverk, listverk, gipsplater, glass og karm i mest mulig grad tilpasses eksisterende bygningselementer som ikke søkes fjernet.
BRANNSIKKERHET	Det foreligger et ytelsesnotat som legges til grunn for hvordan brannsikkerhet er tenkt løst i bygget. Det forutsettes at alle overganger og nye skiller blir montert skånsomt, ref punkt «OVERGANG NYTT – GAMMELT». For øvrig vil alle brannskiller der det må tilføres noe, f.eks. brannmaling eller nye platesjikt, informeres om til TFK i en detaljert søknad om dispensasjon fra kulturminneloven. Angående «Vaskeriet» så vil Statsbygg selv sende inn en egen søknad om dispensasjon for denne.
TÅKEANLEGG	Det er planlagt tåkeanlegg i prosjektet. Et tåkeanlegg krever mindre dimensjoner enn et klassisk sprinkelsystem og er slik lettere å montere i et bygg av slik antikvarisk karakter.
VENTILASJON	Det er prosjektert skisser for plan 1 og 2 i samarbeid mellom arkitekt og prosjekterende og utførende for ventilasjon. Konseptet går ut på å bruke nåværende gjennomføringer i fasaden der det i dag er luftelyrer. Det er planlagt avkast i underkant raftekasse. Tegninger for dette vedlegges søknad. Det skal undersøkes nærmere om det er mulig å ha separate ventilasjonsanlegg for hver enhet, og at vi med dette unngår å ta gjennomføringer gjennom dekkene. Dette vil i så fall kreve at det åpnes opp med noe flere luftelyrer enn de som er på bygget i dag. Dette vil kreve en mer detaljert søknad om dispensasjon fra kulturminneloven.
VEGGER SOM FJERNES	Vegger som er tenkt fjernet er delt inn i skjema med bilde, plassering og anslått opprinnelsesår. Se vedlegg. Det er meningen at disse skjemaene skal bidra til å vise helheten til inngrepene og slik gi grunnlag for en overordnet dispensasjon, og ikke som detaljerte søknader for hver enkelt vegg i denne omgang.
VEGGER SOM TILFØRES	Vegger som tilføres må prosjekteres detaljert, det vil da bli naturlig å se på hver enkelt vegg for å vurdere materialitet og uttrykk for disse. Dette kommer noe senere i prosjekteringen.
DØRER	Alle dører som er foreslått fjernet er vist på skjema med plassering, bilde og anslått opprinnelsesår. Se vedlagte skjema. Det er meningen at disse skjemaene skal bidra til å vise helheten til inngrepene og slik gi grunnlag for en overordnet dispensasjon, og ikke som detaljerte søknader for hver enkelt vegg i denne omgang. En del av dører som er planlagt fjernet er ikke med på skjema for dører, men er på skjema for den aktuelle veggen. Dette fremkommer på riveplan. Noen plasser kan eksisterende dører stå, men tettes igjen på den ene siden. Noen plasser løser vi krav ved å sette opp dører i permanent stilling på krok. Der dører fjernes må det vurderes i hvert enkelt tilfelle om det er ønskelig å bevare gerikter selv om åpning tettes for å vise tydelig at det har vært dør her. Dette avklares nærmere med TFK. Der det er eldre dører som fjernes skal det vurderes i samråd med TFK om denne døra kan brukes igjen en annen plass. Det må også vurderes om dører som er stablet i nordfløy i plan 2 kan brukes ellers i prosjektet. Oppdragsgiver er positiv til denne tilnærmingen og vil gjøre sitt for å få dette til.
KORRIDORER	Korridorer er forsøkt tilbakeført i mest mulig grad til slik det var i 1905.

	Bygget er planlagt delt opp i boenheter, og det er strenge krav til blant annet støy, lufting, utsyn og lys for nye boenheter. Korridor vender ut mot stille side. Korridoren er derfor privatisert slik at den vil være inne i boligene og delt opp. Korridoren og den gamle strukturen kommer likevel tydelig fram i planløsningen. Visse grep for oppdelingen vil bidra til å vise den historiske planløsningen med lange korridorer mot bakgård. Dette kan vises med print på hver side av skilleveggene. Akkurat hvordan dette blir må avklares med TFK på et senere tidspunkt.
KONSTRUKSJONS SIKKERHET	Det antas at krav til konstruksjonssikkerhet er ivaretatt. Om det skulle bli behov for avdekking om noe må undersøkes nærmere vil dette bli søkt om spesifikt eller på annen måte avklart med TFK.
FØRINGER: VANN OG AVLØP ELEKTRISITET VENTILASJON	Vann og avløp med sine føringer løses mest mulig skånsomt og i eksisterende tomrom. Detaljprosjektering gjøres i tett samarbeid med TFK og alle gjennomføringer vil avklares med TFK. Dette gjelder også føringer for elektrisitet og ventilasjon som berører eksisterende bygningsmasse.
STØY	Det er behov for dempet fasade. Forslag fra akustiker om «russervindu» vil være aktuelt og må avklares i detaljeringsfase med TFK. Dette gjelder 4 av leilighetene. Lydskiller mellom leiligheter i vegger anses som tilstrekkelig slik det blir ved at brannkrav tilfredsstilles. For dekker kan det være aktuelt å legge gips på undersiden for å imøtekomme brannkrav og da muligens kombinert med lydhimling for å bedre støy mellom enheter. Eventuelle tiltak vil utløse søknad om dispensasjon fra kulturminneloven.
INTERIØR	Det er en del interiør i bygget som er fredet siden alt innvendig er fredet. En del av dette er mye nyere enn 1905, og vi anser dette som mulighet til å fjernes. Dette vil eventuelt inngå i en søknad om dispensasjon fra kulturminneloven. En del vil vi også muligens forsøke å bevare, f eks kjøkken i plan 1 i østfløy.
VINDUER	Vinduer vil demonteres og restaureres. Det er høy sannsynlighet at det må settes opp varevindu på innside for å oppnå tilfredsstillende klimatiske forhold og forsvarlig energibruk for bygget. Detaljer for dette vil vedlegge en mer spesifisert søknad om dispensasjon fra kulturminneloven.
BYGNINGSDELER GENERELT	Prosjektet skal mest mulig gjenbruke bygningsdeler, spesielt dersom de er eldre enn 1905.
FARGER	Det vil lages malingstrapper for viktige rom. Dette avklares nærmere med TFK. Kurs i malingstrapp kan være aktuelt å avholde i bygget.
LOFT	Loftet er prosjektert med lite endringer, men delt opp i flere brannceller med tilhørende tilført 4 nye vegger med dør som deler opp disse. Se riveplan og brannplan for loft. Det er planlagt ventilasjonsaggregat på loft, ett per boenhet. Disse settes samlet, men fordelt på 4 passeringer i østfløy, nordfløy og vestfløy. 1-7 i østfløy, 8-9 og 10-11 i nordfløy, 12-17 i vestfløy. Denne modellen for ventilasjon er ikke 100% avklart, se mer under «VENTILASJON».
KJELLER	Sprinklersentral for tåkeanlegg legges i kjeller. Det er også brannskiller, men brannskillet oppfyller mest sannsynlig krav allerede.
FJERNVARMETILKNYTNING	Fjernvarme lar seg trolig ikke forene med vernestatus og de forpliktelsene fredningene gir. Fjernvarme er ikke noe som må være avklart til regulering, men vil mest sannsynlig kreve søknad om dispensasjon fra kulturminneloven om det skulle bli aktuelt.

Vedlegg:

- Konsept plan U1-01-02-03
- Ventilasjon plan U1-01-02-03
- 2023-01-05 Møtereferat RIV Kongens gate 93
- Riveplaner U1-01-02-03
- Brannplaner U1-01-02-03
- Brann ytelsesnotat
- Brann oppbygging vegger
- Skjema dører som fjernes
- Skjema vegger som fjernes
- Gamle tegninger uthus
- 2024-02-06 RIB befaring
- LARK-plan