



Thov Øye Sanden

Vår dato: 18.12.2024

Vår referanse:

202451239-2

Vår saksbehandler:

Deres dato:

Deres referanse:

Monica Anette Rusten

Trondheim kommune – Det borgerlige sykehus – gnr 403 bnr 230, AID 235847-3 - Innvilget søknad om rammedispensasjon for konseptplan for bruksendring til leiligheter, jf. kulturminneloven § 15a – nr. 1

Vi viser til søknad den 09.10.2024 om dispensasjon fra fredning.

Søknaden gjelder:

Kompleks: *Det gml. sykehusomr. Kongensg. 93, Trondheim*

Bygning: *Det borgerlige sykehus*

Fredningshjemmel: Forskrift om fredning av statens kulturhistoriske eiendommer, kapittel 24 *Landsverneplan for Statsbyggs eiendommer*, vedlegg 4. Fredet i forskrift 21. september 2018.

Gnr/bnr: 403/230

Oppført: 1805

AskeladdenID: 235847-3

Bygningsnr.: 182161659

Bakgrunn

Det gamle sykehusområdet ble fredet som en del av statens kulturhistoriske eiendommer i 2018, og var i Statsbygg sitt eie på fredningstidspunktet. Etter fredningen er bygningen avhendet. Nye eiere ønsker å transformere det tidligere sykehusbygningen til leiligheter. Det er derfor utarbeidet et forslag til reguleringsplan for bygningen og tiliggende uteområder, og som sannsynligvis vil ha høring/offentlig ettersyn i løpet av første halvår 2025.

I forbindelse med ønsket bruksendring og kommende ombygging til leiligheter, har det vært en prosess i perioden fra om lag november 2021 og frem til nå. Prosessen har omfattet befaringer og møter, der tema i hovedsak har vært kulturhistoriske verdier,

Trøndelag fylkeskommune

Seksjon Kulturminner

eiers ønsker, handlingsrom og alternative løsninger. I møter har eiere, prosjekterende arkitekt, Trøndelag fylkeskommune, Byantikvaren og Trondheim kommune vært deltagende. Arbeidet med og bearbeiding av konseptet i dialog med forvaltningen som har vært utført i prosessen frem til nå, utgjør bakgrunnen for konseptet som er underlaget til denne dispensasjonssøknaden.

Det Borgerlige sykehus har ikke vært i aktiv bruk på flere år. Når bygningen nå er avhendet, ser fylkeskommunen positivt på at bygningen blir tatt i bruk. Ved ny bruk er det avgjørende at lesbarheten ivaretas igjennom transformasjon. Dette er en viktig premiss for avveiningen av handlingsrom og tålegrense for overordnede foreslåtte tiltak.

Søknaden

Eiere og utførende arkitekt har sendt inn en søknad som angir et hovedgrep for bruksendringen til boliger. Innsendt underlag viser et konsept, som man nå søker om tillatelse til, for å kunne arbeide videre med ytterligere detaljering.

Konseptet innebærer etablering av maksimalt 17 leiligheter, fordelt på plan 1 og 2. Plan og bygningslovens krav til blant annet brannsikkerhet, støy, ventilasjon for boenhetene blir gjeldende ved regulering for bruksendring. Konsekvensene av dette gjøres rede for i underlaget og omtales overordnet i følgende punkter:

- Endring av planløsning

I forbindelse med en ombygging, vil det bli behov for å justere eksisterende planløsning. Dette innebærer å både rive noen eksisterende vegger og hovedsakelig legge til vegger for å etablere nye rom. Med grunnlag i fredningen har fylkeskommunen gitt en premiss om at hovedkonstruksjon og planløsning for sykehusstrukturen, samt korridorer skal bevares og videreføres.

- Hensynet til brann

Foreløpige utredninger og branntekniske vurderinger viser at det vil bli behov for tiltak på eksisterende vegger, dekker mm. for etablering av nødvendige brannskiller mellom boenhetene og mot rømningsveier. Foreløpig brannteknisk ytelsesnotat angir mulige tiltak, men er ikke ferdig prosjektert. Fylkeskommunen er innforstått at det vil bli behov for nødvendige grep for å ivareta branntekniske krav og -sikkerhet.

- Løsninger for ventilasjon

Også for ventilasjon foreligger det et foreløpig konsept som viser mulige gjenbrukbare åpninger i eksteriør for inntak og utkast av luft. I tillegg vil det bli behov for nye føringsveier for anlegg innenfor eksisterende vegger, dekker m.m. Konseptet har så langt etterstrebet å benytte eksisterende hulltaking så langt det er vurdert mulig.

- Ivaretagelse av antikvarisk hensyn

Konseptet er et resultat av dialog mellom byggherre, arkitekt og vernemyndigheter som søker å ivareta antikvariske hensyn og viktige kulturhistoriske verdier ved anlegget ved transformasjonen av det fredede anlegget.

Trøndelag fylkeskommune

Seksjon Kulturminner

I søknaden er det fremhevet at antikvariske hensyn og brannhensyn er de to viktigste premissene. Videre at søknaden ikke går i detalj på tiltak, men omhandler strukturelle tiltak og overordnede momenter. Dette betyr at fylkeskommunen som myndighet må være med i videre arbeid med prosjekteringen og utførelse for å sikre kulturminneverdier frem til ferdigstilling.

Med bakgrunn i dette er dispensasjonsvedtaket derfor holdt på et overordnet nivå, i en felles forståelse med tiltakshavere, at denne dispensasjonen må etterfølges av flere dispensasjoner fremover.

Vedtak

Trøndelag fylkeskommune gir en rammedispenasjon til:

- Det gis dispensasjon fra fredningen til transformasjon fra sykehusbygg til leiligheter. Hovedgrepet er vist i konseptplanen som følger søknaden. Som en følge av hovedgrepet tillates:
 - overordnet riveplan (datert 09.10.2024) som viser overordnet omfang av vegger som skal rives og prinsipielle løsninger ny planløsning
 - overordnet ny planløsning som viser etablering av nye vegger i tråd med overordnet plankonsept
 - overordnet ventilasjonskonsept så langt det er vist i søknad (datert 09.10.2024)
 - overordnet brannkonselt så langt det er vist i søknad (datert 05.10.2023)

Vilkår for vedtaket

- Det kan ikke gjennomføres tiltak før endeling gjennomføringsdispensasjon foreligger
- Når videre detaljering for tiltak er klart må det sendes dispensasjon fra fredningen.
- Dersom det oppstår betydelige avvik i prosjektet, skal fylkeskommunen kontaktes for vurdering av om ny tillatelse må innhentes.

Tillatelsen er gyldig i 5 år etter at du har mottatt dette vedtaket.

Begrunnelse for vedtaket

Etter kulturminneloven § 15a, kan departementet *i særlig tilfelle* gjøre unntak fra vedtak om fredning og fredningsbestemmelser for tiltak som ikke medfører *vesentlige inngrep* i det fredete kulturminnet. Fylkeskommunen/Sametinget er rette myndighet til å vurdere om dispensasjon skal gis, jf. forskrift om fastsetting av myndighet mv. etter kulturminneloven §§ 3 (4) og 4.

Trøndelag fylkeskommune

Seksjon Kulturminner

Om fredningen og rammen denne setter for utvikling av eiendommen

Det gml. sykehusomr. Kongensg. 93, Trondheim, ble fredet i forskrift den 21. september 2018. Fredningen av dette komplekset omfatter *Det borgerlige sykehus, Det militære sykehus og vaskeribygningen*. Sykehusanlegget på Kalvskinnet dokumenterer viktig helse- og omsorgshistorie fra 1800-tallet, en periode da offentlig norsk helsevesen var under fremvekst. Anlegget har en lang sammenhengende sykehushistorie, fra 1805-1969, den siste perioden som reservesykehus.

Formålet med fredningen av det borgerlige sykehus er å sikre en godt bevart og viktig sykehusbygning knyttet til norsk helse- og omsorgshistorie generelt og til fremveksten og utviklingen av et norsk offentlig helsevesen spesielt. Videre er formålet å sikre en bygning som er en sentral del av kulturmiljøet på Kalvskinnet i Trondheim.

Fredningen skal sikre bygningens opprinnelige utforming og arkitektur samt senere endringer som dokumenterer virksomheten fram til 1902, da det nye sykehuset på Øya åpnet og sykehuset på Kalvskinnet ble omgjort fra Trondheim kommunes hovedsykehus til reservesykehus. Formålet med fredningen er videre å sikre hovedstrukturen i det arkitektoniske uttrykket og detaljeringen så som fasadeløsning, opprinnelige og eldre deler som dører og vinduer, samt materialbruk og overflater. Formålet med fredning av interiør er å opprettholde opprinnelig rominndeling med opprinnelige og eldre bygningsdeler, overflater og materialbruk, belysning, armaturer og detaljer, samt opprinnelig og eldre fast inventar.

Vurdering av særlig tilfelle

Etter avhending av det tidligere borgerlige sykehus, er det behov for å finne en ny bruk av bygningen fordi det ikke lenger er mulig å bruke bygningen som et sykehus. En transformasjon og bruksendring blir nødvendig for å legge til rette for at bygningen skal kunne være i bruk som boligbygning, slik tiltakshaver søker om. Slik er vilkåret for særlig tilfelle oppfylt.

Vurdering av vesentlig inngrep

Nye eiere ønsker å legge til rette for inntil 17 nye leiligheter. En konsekvens av dette er tiltak som ivaretar krav til blant annet brannsikkerhet, støy, ventilasjon, utsyn og lys for nye boenheter. Tekniske krav og behov for tiltak, er vurdert opp mot bygningens kulturhistoriske verdi, detaljer og tålegrense og om hvorvidt omfanget av så langt kjente nødvendige tiltak utgjør et vesentlig inngrep.

Vesentlighetsbegrepet i denne saken henger sammen med grad av inngrep og behov for inngrep som følge av etablering av boenheter. Graden av inngrep henger igjen sammen med antall boenheter. Det er lagt opp til inntil 17 boenheter. Samtidig er ikke prosjektering av branntekniske inngrep, føringer for vann og elektrisitet eller ventilasjonskonsept ferdigstilt. Tiltakshaver ønsker å løse detaljering og medfølgende inngrep i egne dispensasjoner på et senere tidspunkt. Dette utgjør en usikkerhetsfaktor.

I arbeidsprosessen så langt har fylkeskommunen gitt tilbakemelding på at det legges opp til et svært høyt antall boenheter. Så fremt at man følger konseptene slik de er vist

Trøndelag fylkeskommune

Seksjon Kulturminner

i tilsendt underlag, og at videre tiltak ikke medfører vesentlig inngrep, kan ombygging til 17 leiligheter aksepteres.

Det er fylkeskommunens vurdering det overordnede foreslåtte konseptet ivaretar de mest vesentlige kulturhistoriske verdier. Videre vurderer vi at nødvendige tiltak i forbindelse med etablering av boenheter, så langt det er vist i overordnede konsept, ikke medfører et vesentlig inngrep.

Vurdering av transformasjon til leiligheter

I vurderingen er det særlig lagt vekt på hva fylkeskommunen vurderer er de mest vesentlige kulturhistoriske verdiene og om konsekvensene av nødvendige inngrep berører disse i negativ grad. Dette er basert på omfang, formål og begrunnelse i vedlegg 4 i forskriften, samt verdivurderingen i den etterfølgende forvaltningsplanen del II, datert 28.11.2016. I prosessen frem mot utkast til overordnet konsept og dispensasjonssøknad, har det vært jevnlig dialog mellom tiltakshaver, arkitekt og fylkeskommunen. I denne prosessen har fylkeskommunen signalisert noen førende prinsipper. Disse omfatter i hovedgrep at sykehusgangene/korridorene er svært viktige og at disse skal opprettholdes og forbli lesbare. Videre er de opprinnelige sykestuene og den opprinnelige inndelingen av bygningen vesentlig for å forstå den tidligere sektorhistorien.

Siden bygningen gikk ut av bruk som sykehus i 1960-årene, har det vært noen mindre drivere i deler av bygningen. Det er derfor gjort flere inndelinger av rom og kommet til nyere overflater som vurderes som mindre kulturhistorisk viktige. Dette baseres også på tidsangivelsen i formålet med fredningen, at det er særlig «bygningens opprinnelige utforming og arkitektur samt senere endringer som dokumenterer virksomheten fram til 1902», da bygningen gikk fra å være hovedsykehus til reservesykehus, som er det viktigste å videreføre. Et eksempel på tiltak i konseptet innebærer riving av noen av disse nyere lettveggene som en tilbakeføring til tidligere sykestuer. Disse opprinnelige sykestuene og lesbarheten av dem, videreføres gjennom ulike løsninger i konseptet, noe som vurderes som positivt. En slik løsning er å etablere «rom-i-rom» der det er mulig.

Korridorene er løftet frem med særlig kulturhistorisk verdi i forvaltningsplanen. Krav om gjennomlys i leiligheter gjør at korridorareal inn mot felles bakgård må inngå i leilighetene. Dette medfører behov for oppdeling. I prosessen frem til søknad har fylkeskommunen gitt tydelig tilbakemelding om at oppdeling av korridorene må gjøres på en slik måte som ivaretar lesbarheten av korridorene som struktur.

Ut over dette er det bevarte detaljer og interiører i bygningen slik den står i dag. Hensyn til kulturhistoriske verdier i overflater, tekniske installasjoner, bygningsdeler med videre vil bli avklart i videre prosess og detaljering. Materialvalg, tilslutninger og overganger er ikke avklart og vil behandles i egne dispensasjoner på et senere tidspunkt.

Trøndelag fylkeskommunene mener tiltakene er nødvendig for å bevare, bruke og å opprettholde kulturminnet, samt for å ivareta nødvendig sikkerhet ved bruk.

Trøndelag fylkeskommune

Seksjon Kulturminner

Fylkeskommunen anser tiltakene å ivareta relevante hensyn. Vilkåret særlige tilfeller er oppfylt. Tiltakene anses ikke som vesentlige inngrep, da de ikke griper inn i eller forrykker de sentrale formål med fredningen, og bare i liten grad evner å påvirke kulturminnet negativt.

Etter en samlet vurdering innvilger vi søknaden om dispensasjon.

Forholdet til annet lovverk

Hvis tiltaket krever tillatelse etter annet lovverk, må søker sørge for dette, før tiltaket kan gjennomføres. Dette kan for eksempel være aktuelt for tiltak som er søknadspliktig etter plan- og bygningsloven § 20-1.

Forholdet til naturmangfoldloven

Søker må sørge for at prinsippene angitt i Lov om forvaltning av naturens mangfold er hensyntatt ved dette tiltak.

Du kan klage på vedtaket

Du har rett til å klage på vedtaket. Fristen for å klage er 3 uker fra du har mottatt dette brevet. jf. forvaltningsloven §§ 28 og 29. Klagen stiles til Riksantikvaren som er klageinstans, men sendes til oss, gjerne på e-post til postmottak@trondelagfylke.no. Hvis vi ikke tar klagen til følge, sender vi den til Riksantikvaren. De avgjør saken med endelig virkning.

Har du spørsmål?

Har du spørsmål kan du kontakte saksbehandler Monica Anette Rusten, tlf. 92269256, monru@trondelagfylke.no

Med vennlig hilsen

Anne Bjørg Evensen Svestad
seksjonsleder, seksjon kulturminner

Monica Anette Rusten
seniorrådgiver/fagkoordinator nyere tid

Dette dokumentet er elektronisk godkjent

Kopimottaker:

christiania eiendom as / henning arstal johansen
28th properties as
Heidi Hynne
RIKSANTIKVAREN
Trondheim kommune Byantikvaren