



Tukthuset, detaljregulering Reguleringsbestemmelser

Dato for siste revisjon av bestemmelsene : 29.03.2019

Dato for godkjenning av bystyret : 23.05.2019

§ 1 AVGRENSNING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på grunnen på plankart merket Norconsult AS, avdeling Plan og Arkitektur, datert 14.06.2018, sist endret 21.03.2019.

§ 2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

Hensikten med planen er å benytte de fredede bygningene innen planområdet til bolig og kontor. Det opprinnelige historiske anlegget med bygningsmassen som er revet / nedbrent bygges opp igjen til boligformål.

Området reguleres til:

- Bebyggelse og anlegg
 - Bolig (1110)
 - Renovasjonsanlegg (1550)
 - Uteopphold (1600)
 - Bolig/kontor (1804)
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
 - Kjøreveg (2011)
 - Fortau (2012)
 - Annen veggrunn – tekniske anlegg (2018)
 - Annen veggrunn – grøntareal (2019)
- Hensynssoner
 - Sikringssone - frisktssone (H140)
 - Båndlegging etter lov om kulturminner (H730)
- Bestemmelsesområde
 - Bestemmelsesområde - Rekonstruksjon av historisk gjerde (#1)

§3 GENERELLE BESTEMMELSER

3.1 Bevaring kulturmiljø

Det tillates ikke etablert nye tiltak som kan skade, ødelegge, grave ut, flytte, tildekke, skjule eller på annen måte utilbørlig skjemme det bevaringsverdige kulturmiljøet innen og inntil planområdet.

Alle søknads- eller meldepliktige arbeider som har betydning for verneinteressene, skal forelegges kulturminnemyndighetene til uttalelse før det kan gis tillatelse til tiltak.

3.2 Bevaring av bygrunn

Innenfor planområdet skal det ikke, uten særskilt søknad og tillatelse fra rette kulturminnemyndighet, igangsettes tiltak som kan skade, ødelegge, grave ut, flytte, forandre, tildekke, skjule eller på annen måte utilbørlig skjemme automatisk fredede kulturminner.

Unntatt fra denne søknadsplikten er:

- Graving innenfor eksisterende grøftetraseers bredde og dybde for vedlikehold av alle eksisterende typer ledninger/rør og kabler.
- Graving for vedlikehold av eksisterende samferdselsområder som veg og fortau i en dybde tilsvarende moderne påførte bærelag.
- Graving og vedlikehold av grøntareal og bakgård i en dybde av 0,3 meter under dagens overflate.
- Graving av drenering, elektriske anlegg eller lignende rundt bygning med full kjeller inntil 1 meter fra ytterkant av grunnmur.
- Geotekniske og miljøtekniske grunnundersøkelser.

Før byggearbeider kan igangsettes skal det utarbeides en fundamenteringsplan for bebyggelsen. Fundamenteringsplanen skal godkjennes av Riksantikvaren.

For alt gravearbeid dypere enn 0,3 meter som ikke er nevnt over skal det utarbeides en plan som skal godkjennes av rette kulturmyndighet.

Påvises automatiske fredede gjenstander i forbindelse med gravearbeider skal arbeidet stoppes og dispensasjon vurderes etter kulturminnelovens § 8, 2. ledd.

3.3. Utomhusplan

Sammen med søknad om tillatelse til tiltak innenfor området for bolig og kontor med tilhørende uteareal skal det følge detaljert og kotesatt utomhusplan for det aktuelle byggeområdet. Planen skal vise eksisterende og planlagt bebyggelse, eksisterende og planlagt terreng, gangveger, trapper, bilparkering, sykkelparkering, avfallshåndtering, adkomst, forstøtningsmurer, beplantning, lekeplasser, oppholdsareal og støyskjermingstiltak.

Innenfor f_BUT2 skal det legges til rette for en småbarnslekepass.

3.4 Støy

Lydnivå på utendørs oppholdsareal skal tilfredsstillende krav fastsatt i rundskriv T-1442/2016, tabell 3, Retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging.

Det tillates boenheter med fasade i rød støysone inntil 70 dBA, dersom boenhetene er gjennomgående og minst halvparten av rom for varig opphold og minst ett soverom er vendt mot stille side.

Det tillates boenheter med fasade i gul støysone (55 – 65 dBA) dersom det sikres at boenheten får stille side, og minst ett støyfølsomt rom vendt mot stille side.

Uterom som skal medregnes i uteromsregnskapet skal ha støynivå lavere enn $L_{den} 55dB$.

3.5 Fjerning av vegetasjon inkludert fremmede arter

Det tillates ikke fjerning av større trær og annen historisk verdifull vegetasjon uten godkjenning fra Trondheim kommune.

3.6 Fremmede arter

Før anleggsarbeidet starter opp skal det være foretatt en kartlegging av uønskede og fremmede arter innenfor anleggsområdet. Hvis uønskede eller fremmede arter oppdages skal det lages en tiltaksplan som viser hvilke tiltak som skal iverksettes for å hindre spredning av disse. For alle områdene skal det sikres at både tilførte masser og plantemateriale ikke medfører spredning av skadelige fremmede plantearter.

§4 BEBYGGELSE OG ANLEGG – BOLIG OG KOMBINERT BOLIG/KONTOR

4.1. Arealbruk

Områdene B1-B2 skal brukes til boligformål og områdene BKB1 og BKB2 kan brukes til kombinert bolig og kontor.

4.2 Bebyggelsens høyde

Byggehøyde er vist på plankartet som c1-c5 med følgende maksimale kotehøyde:

c1: 22,0 meter, c2: 16,5 meter, c3: 20,0 meter, c4: 22,5 meter, c5: 24,0 meter.

4.3 Grad av utnytting

Bebygd areal innen planområdet skal ikke overstige BYA=53 %.

Innenfor områdene B1 og B2 skal det etableres mellom 14 og 20 boenheter. Det tillates etablert til sammen inntil 6 boenheter innenfor områdene BKB1 og BKB2.

4.4 Utforming og plassering av bebyggelsen

Anlegget som helhet skal oppfattes sammenhengende og ny bebyggelse skal underordne seg Eksisterende anlegg. Hovedformen til ny bebyggelse må følge volumet til de historiske bygningene i tråd med omriss til planlagt bebyggelse.

Ny bebyggelse skal plasseres innenfor de byggegrenser som er vist i plankartet og i vedlagt illustrasjon datert 14.03.2019.

Det tillates oppført gjerde mot Kongens gate som vist på plankart, innenfor Bestemmelsesområde - Rekonstruksjon av historisk gjerde (#1). Utforming av gjerdet skal baseres på historisk kildemateriale, og være et arkitektonisk element integrert i utbygningskonseptet.

Innenfor B1 skal det etableres en åpen tverrforbindelse mellom c4 og c1.

Innenfor B2 skal det etableres en overbygd tverrforbindelse innenfor c5.

4.5 Bokvalitet

Det skal etableres minimum 30 m² uteoppholdsareal pr. boenhet. Halvparten skal være felles.

Minimum 40 % av boligene skal være 3-roms eller større. Maksimum 20 % av boligene kan være 1-roms.

4.6 Adkomst og parkering

Bebyggelsen skal ha adkomst fra Erling Skakkes gate.

Parkering for sykkel og bil skal etableres på egen tomt basert på følgende grunnlag:

Ved etablering av kontor:

- Det skal etableres minimum 2 parkeringsplasser for sykkel pr 100 m² BRA kontor
- Det tillates inntil 4 parkeringsplasser for bil.

Ved etablering av bolig:

- Det skal etableres minimum 2 parkeringsplasser for sykkel pr 70 m² BRA bolig eller pr boenheter.
- Det tillates inntil 2 parkeringsplasser for bil.
- Minimum en av parkeringsplassene for bil skal tilrettelegges for personer med nedsatt funksjonsevne.

I grensen mot gnr./bnr. 403/236 i innenfor SVT tillates oppført overbygget sykkelstativ med maksimum byggehøyde 2,2 meter.

4.7 Energi

Nettstasjon tillates oppført innenfor området avsatt til bebyggelse og anlegg.

§5 BEBYGGELSE OG ANLEGG - UTEOPPHOLD

5.1. Uteopphold

Arealene vist som f_BUT 1-3 på plankartet skal benyttes til felles uteopphold for beboerne innen planområdet. Innenfor f_BUT3 skal det etableres gangadkomst fra Erling Skakkes gate til BKB2.

Innenfor f_BUT2 tillates det å etableres et lysthus, innenfor avgrensning for planlagt bebyggelse med kotehøyde c2. Bygningen skal i utforming og størrelse forholde seg til tidligere lysthus på eiendommen. Bygningens utforming og størrelse skal forelegges rette kulturmyndighet før tillatelse til tiltak kan bli gitt.

§6 BEBYGGELSE OG ANLEGG - RENOVASJONSANLEGG

6.1. Avfallshåndtering

Arealet vist som f_BRE på plankartet skal benyttes til felles renovasjonsanlegg for beboerne innen planområdet og beboerne i Erling Skakkes gt. 58

Innenfor området vist som o_BRE skal det etableres offentlig returpunkt/ miljøstasjon.

§ 7 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR.

7.1 Samferdselsanlegg

Vegareal o_SKV, fortau o_SF1, o_SF2 og annen veggrunn o_SVG skal være offentlig.

Annen veggrunn, vist som SVT på plankartet, skal benyttes som adkomst til planområdet og som oppstillingsplass ved tømning av felles renovasjonsanlegg.

§ 8 HENSYNSSONER

8.1 Sikringsone - frisktzone (H140)

Innenfor viste frisktssone skal det være frisikt i en høyde minimum 0,5 meter over toppdekke på tilstøtende veg.

8.2 Fredete bygninger og forhage (H730_1 og H730_2)

Det vises til de til enhver tid gjeldende fredningsvedtekter og tilhørende presiseringsdokumenter, jamfør forskrift om fredning av statens kulturhistoriske eiendommer.

Alle tiltak skal forelegges og godkjennes av kulturminnemyndigheten.

Det opprinnelige eller karakteristiske uttrykk med hensyn til utforming, materialbruk, farge og utførelse skal bevares.

Fredet interiør i Lagmannsrettsalen skal bevares. Endringer i takkonstruksjon og dører tillates etter godkjenning av Riksantikvaren. Forandring av overflater eller annet arbeid ut over vanlig vedlikehold i disse interiørene er ikke tillatt. Etasjeskiller og rominndeling skal bevares.

Dersom bevaringsverdig bebyggelse innenfor hensynssonen får uopprettelige skader på grunn av brann eller lignende, tillates det oppført ny bebyggelse med samme volum dimensjoner, høyder som opprinnelig bebyggelse.

Fredet forhage skal ha en utforming som er i tråd med historisk karakter. Ved behov for opparbeidelse av arealet skal dette skje i henhold til utomhusplan som skal godkjennes av Riksantikvaren og Trondheim kommune. Utomhusarealene skal bevares som et verdifullt kulturminne knyttet til de fredete bygningene.

8.3 Hospitalkirken og hospitalet (H730_3)

Hospitalkirken og hospitalet er et automatisk fredet kulturminne. Eventuell søknad om tillatelse til inngrep i det automatiske fredete kulturminnet eller tiltak som kan ha innvirkning på kulturminnet og som ikke er tillatt etter denne planen, skal sendes Riksantikvaren i god tid før arbeidet er planlagt igangsatt.

§ 9 VILKÅR FOR GJENNOMFØRING

9.1 Utomhusplan

Detaljert utomhusplan skal være godkjent av Trondheim kommune før tiltak kan igangsettes.

9.2 Anleggsperioden

Plan for beskyttelse av omgivelsene mot støy og andre ulemper i bygge- og anleggsfasen skal følge søknad om igangsetting. Planen skal blant annet redegjøre for miljøtiltak knyttet til trafikkavvikling, trafiksikkerhet for gående og syklende, massetransport, driftstider, renhold og støvdempning, støyreducerende tiltak og driftstider. Nødvendige beskyttelsestiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeidet kan igangsettes.

For å oppnå tilfredsstillende miljøforhold i anleggsfasen skal luftkvalitets- og støygrenser som angitt i Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av luftkvalitet og støy i arealplanleggingen, T-1520 og T-1442/2016, legges til grunn.

9.3 Renovasjon, vann- og avløpsplan

Med søknad om igangsetting av boligtiltak skal følge plan for renovasjon, vann og avløp. Planen skal godkjennes av Trondheim kommune og før tillatelse til tiltak kan gis skal det redegjøres for hvordan ny bebyggelse med tilhørende anlegg kan inngå i en helhetsløsning for området. Valg av fordrøyningsløsning skal være avklart før det gis tillatelse til tiltak.

9.4 Geotekniske forhold

Geoteknisk prosjektering må være ferdig før tillatelse til tiltak kan gis. Av rapporten skal det framgå om det er behov for geoteknisk oppfølging av spesielle arbeider i byggeperioden.

9.5 Grunnforhold

Før det kan gis tillatelse til tiltak etter plan- og bygningsloven må tiltaksplan for håndtering av forurenset grunn, i tråd med forurensningsforskriftens kapittel 2, være godkjent av forurensningsmyndigheten. Om det avdekkes forurenset grunn må det foretas en avklaring i mellom forurensningsmyndigheten (Trondheim kommune) og kulturmyndigheten (Trøndelag

fylkeskommune) hvilke tiltak som må/ kan gjøres. Alternativt må dokumentasjon av at grunnen ikke er forurenset forevises forurensningsmyndigheten.

9.6 Skolekapasitet

Tiltak for utbygging av boliger kan ikke godkjennes før det er dokumentert tilstrekkelig skolekapasitet.

§ 10 REKKEFØLGEKRAV

10.1 Etablering av tekniske anlegg

Nødvendige tekniske anlegg, herunder støyskjermingstiltak, avfallsordning og vann- og avløpstiltak i henhold til godkjent plan, skal være etablert før det gis brukstillatelse for byggetiltak.

10.2 Parkering

Parkering for sykkel skal være ferdig opparbeidet før det kan gis brukstillatelse for nytt bygg innen B1-2 og innenfor BKB1-2.

10.3 Utearealer

Utearealer skal være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan før brukstillatelse for ny bebyggelse kan gis.

Vedlegg til planbestemmelsene:

- Illustrasjon byggegrenser, datert 14.03.2019

Vedlegg til planbestemmelser for Tukthuset, Trondheim kommune.

Dato: 14.03.2019.

Planident: r20180028

Rød linje er byggegrense.

