



## **Tukthuset, detaljregulering Reguleringsbestemmelser**

Dato for siste revisjon av bestemmelsene : 20.08.2018  
Dato for godkjenning av (vedtaksorgan) : <dato>

### **§ 1 AVGRENSNING**

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på grunnen på plankart merket Norconsult AS, datert 14.06.2018, sist endret 20.08.2018.

### **§ 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)
  - Bånnlegging etter lov om kulturminner (H730)

### **§3 GENERELLE BESTEMMELSER**

#### **3.1 Bevaring kulturmiljø**

Det tillates ikke etablert nye tiltak som kan skade, ødelegge, grave ut, flytte, forandre, 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 arbeidet igangsettes eller det gis byggetillatelse.

#### **3.2 Bevaring av bygrunn**

Innenfor planområdet skal det ikke, uten eventuelt 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 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, bilparkerings, sykkelparkerings, avfallshåndtering, adkomst, forstøtningsmurer, beplantning, lekeplasser, oppholdsareal og støyskjermingstiltak.

### **3.4 Støy**

Lydnivå på utendørs oppholdsareal skal tilfredsstille 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, alle med tilhørende anlegg og uteareal.

### **4.2 Bebyggelsens høyde**

Byggehøyde er vist på plankartet som c1-c5 med følgende maksimum 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 15.08.2018

Det tillates oppført gjerde/støyskerm mot Kongens gate og videre inntil 18 meter sørover langs tomtegrensen til gnr. 403, bnr 225 og bnr. 236, som vist på plankart. Gjerdet kan være inntil 4,0 meter høyt i formålsgrense mot nord og inntil 2,2 meter høyt i tomtegrensen mot øst. Utforming skal baseres på historisk kildemateriale, og være et arkitektonisk element integrert i utbygningskonseptet for øvrig.

### **4.5 Bokvalitet**

Ensidig belyste boenheter tillates ikke mot nord eller øst, med unntak av én leilighet i ny bebyggelse innen gnr. 403, bnr. 305, merket B2 i plankartet.

Det skal etableres minimum 30 m<sup>2</sup> uteoppholdsareal pr. boenhet. Halvparten skal være felles. Minimum 45 % av felles uteoppholdsareal skal ha sol ved sommersolverv.

Minimum 20 % av boligene skal være 3-roms eller større. Maximum 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 m<sup>2</sup> BRA kontor
- Det tillates etablert parkering for bil innenfor maksimumskrav gitt i bestemmelser til kommuneplanens arealdel, begrenset oppad til 4 parkeringsplasser.

Ved etablering av bolig:

- Det skal etableres minimum 2 parkeringsplasser for sykkel pr 70 m<sup>2</sup> BRA bolig eller pr boenheter.
- Det tillates inntil 2 parkeringsplasser for bil.

- Minimum en parkeringsplass for bil skal tilrettelegges for personer med nedsatt bevegelsesevne.

I grensen mot gnr. 403, bnr. 236 i feltene SVT og BUT2 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 sikres gangadkomst fra Erling Skakkes gate til BKB2.

Innenfor f\_BUT2 tillates etablert lysthus med kafe i underetasjen, i avgrensning for planlagt bebyggelse med kotehøyde c2. Bygningen skal i utforming og størrelse forholde seg til tidligere lysthus på eiendommen. Bygningen utforming og størrelse skal godkjennes av rette kulturmyndighet.

### **§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

### **§ 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 i forbindelse med tømning av felles renovasjonsanlegg.

### **§ 8 HENSYNSSONER**

#### **8.1 Sikringssone - frisiktsone (H140)**

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

#### **8.2 Fredede 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.

Eksisterende bebyggelse tillates ikke revet, men kan ombygges eller moderniseres under forutsetning av at ny bruk tilpasses bebyggelsen og at det eksisterende eksteriøret ikke forandres i vesentlig grad. Alle tiltak skal forelegges og godkjennes av kulturminnemyndigheten.

Ved utvendig vedlikehold, restaurering, reparasjon og eventuell utskiftning av vinduer, dører eller lignende, skal de opprinnelige materialer søkes bevart i sin sammenheng, eller alternativt søkes rekonstruert i samsvar med dokumentert tidligere tilstand. 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.

Interiøret i resten av den fredede bygningsmassen kan tilpasses ny bruk.

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 den karakter arealene har som ubebygde, opparbeidete områder. 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 fredede bygningene.

## **§ 9 VILKÅR FOR GJENNOMFØRING**

### **9.1 Utomhusplan**

Detaljert utomhusplan skal være godkjent av Trondheim kommune før byggetiltak 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 redegjøre for hvordan ny bebyggelse med tilhørende anlegg kan inngå i en helhetsløsning for området. Valg av fordrøyningsløsning skal være avklart før det gis rammetillatelse.

### **9.4 Geotekniske forhold**

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

### **9.5 Grunnforhold**

Plan om graving og disponering av masse skal godkjennes av Trondheim kommune. Slik plan skal foreligge før igangsettelsestillatelse kan gis. Dersom det skal deponeres masser innenfor planområdet, skal det være rene masser tilsvarende tilstandsklasse 1 i TA-2553.

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. 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 B. Parkering for sykkel skal være ferdig opparbeidet før det kan gis brukstillatelse til boliger innenfor BKB.

### **10.3 Utearealer**

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

Vedlegg til planbestemmelsene:

- Illustrasjon byggegrenser, datert 15.08.2018