



Detaljregulering av Sem Sælands vei 11, detaljregulering, offentlig ettersyn

Planbeskrivelse

Dato for siste revisjon av planbeskrivelsen : 12.3.2021

Dato for godkjenning av (vedtaksorgan) : <dato>

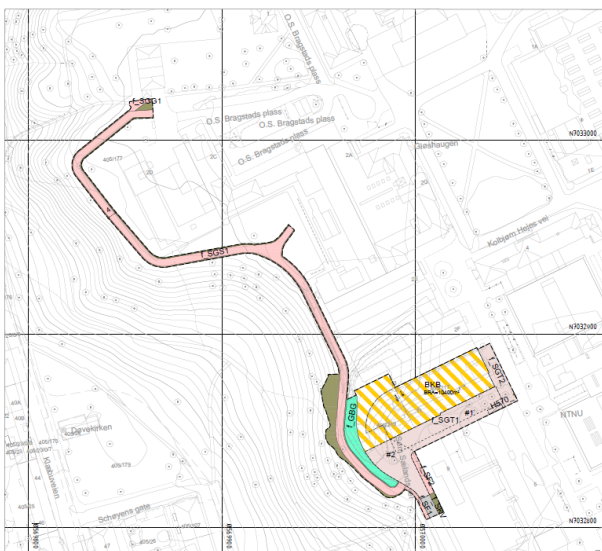
Innledning

Reguleringsplanforslaget er utarbeidet av Gottlieb Paludan Architects AS som plankonsulent, på vegne av forslagstiller *Sintef energi AS*.

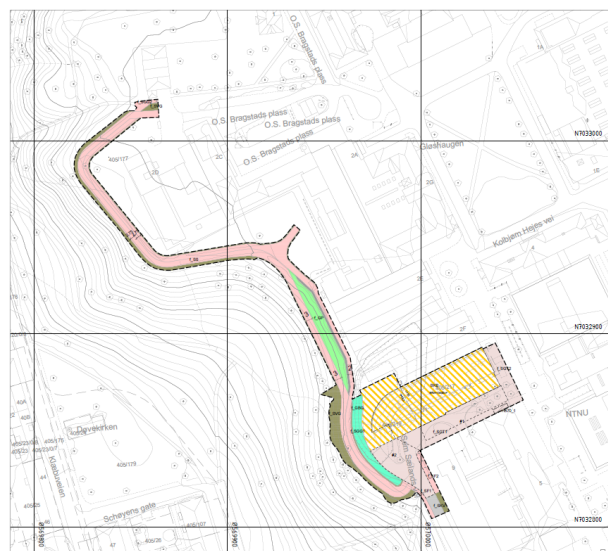
Komplett planforslag forelå 2.3.2021.

Hensikten med planen er å legge til rette for Sintef som har behov for mer areal til sin virksomhet og å bidra med arealer for samhandling med samarbeidspartnere på NTNU campus Gløshaugen. Det foreslås en utvidelse av Sintefs eksisterende campusbygning på Gløshaugen i Sem Sælands vei 11, oppgradering av uterommet og en sammenhengende gang- og sykkelveg, alternativ 1, eller sykkelvei med fortau, alternativ 2, fra Sem Sælands vei til O.S. Bragstads plass. Bygget skal inneholde arealer for arbeidsplasser, forskning og samhandling.

Planbeskrivelsen bygger på plankonsulentens beskrivelse av planforslaget.



Planforslag alternativ 1



Planforslag alternativ 2

1.1 Alternativer som er vurdert

Det er vurdert ulike alternativer for planforslaget for løsning for gang- og sykkelforbindelse fra Sem Sælands vei til O.S. Bragstads plass.

Alternative løsninger for gang- og sykkelforbindelse som er vurdert:

- Alternativ 1 - gang-/sykkelveg uten bru
- Alternativ 2 – separat sykkel- og gangveg med bru

Høyde på bygg som er foreslått og beskrevet i planforslaget er påbygg eksisterende bygg i 4 etasjer, totalt åtte etasjer. Dagens femte etasje rives først

I den vedlagte alternativsvurderingen (vedlegg 15) er flere alternativer for gang- og sykkelforbindelse beskrevet. På grunnlag av utredningen er alternativ 1 og 2 tatt inn i planforslaget.

Tabellen under gir en oppsummering av de viktigste forskjellene mellom alternativene.

	Alternativ 1	Alternativ 2
Utforming	Utvidelse og utbedring av eksisterende løsning	Brukonstruksjon, samt utvidelse og utbedring av eksisterende løsning
Løsning for gående og syklende	Delt gang- og sykkelveg, total bredde 4 meter; 3,5 meter fri bredde + 0,25 meter skulder på hver side	Separat sykkel- og gangveg, total bredde 5,5 meter; 2,5 meter sykkel + 2,5 meter gange + 0,25 meter skulder på hver side
Gjennomførbarhet	Billigere og mindre geoteknisk krevende løsning	Kostbar løsning, kan by på utfordringer i anleggsfasen knyttet til geotekniske forhold
Konsekvenser og trafiksikkerhet for gående	Ikke separering mellom gående og syklende. Trafiksikkerheten og følelsen av trygghet kan oppleves noe redusert sammenlignet med separate løsninger for gående og syklende. Ved å ikke skille de gående og syklende unngår man konflikter ved krysninger.	Fysisk skille i form av kantstein mellom de gående og syklende, gir bedre trafiksikkerhet og øker opplevelse av trygghet for gående. Sykkelvegen legger opp til høy fart, som kan øke konfliktnivå mellom syklende og gående der det er kryssinger.
Konsekvenser for syklende	Syklende må holde lavere fart og tilpasse seg gående. Oppfyller krav til framkommelighet for syklende i henhold til trafikkmengder og status som «mate»-veg.	Raskere framkommelighet for syklende.
Tilpasning til terreng, tilgang til parken fra campus og	Lettere å tilpasse eksisterende terreng.	Vanskeligere å tilpasse eksisterende terreng på grunn av bredde og

barrierevirkninger		brukonstruksjon.
Inngrep i park	Mindre inngrep i park, inkludert i fredet område av Høgskoleparken	Noe større inngrep i park, inkludert fredet område av Høgskoleparken, på grunn av større bredde og brukonstruksjon.

Figur 2: Virkninger av alternativ 1 og alternativ 2

2. Vesentlige utfordringer i planen

Planforslaget kjennetegnes av de vanlige problemstillingene for fortetting i bystrøk med kulturhistoriske verdier, som at flere parallelle prosjekter som pågår, og at uterom hvor fotgjengere skal prioriteres og tilgang til grønt er viktig.

Planområdet er del av NTNUs campus Gløshaugen og planen er koordinert med igangsatt planarbeid for samlet campusutbygging

Planområdet ligger i et kulturmiljø med høy verdi, og berører bygninger og deler av grøntområdet Høgskoleparken som har status som fredet. Dialog med Trondheim kommune og Trøndelag fylkeskommune har gitt viktige innspill som det er tatt hensyn til i planforslaget.

Veiledende plan for offentlige rom (VPOR), som gjelder for planområdet, forutsetter ny trasé for sykkel langs den vestre siden av Gløshaugenplatået. Etablering av sykkeltrasé berører eksisterende park- og kulturminneverdier og medfører utfordringer med tanke på geotekniske forhold. Flere alternativer er undersøkt og vurdert i planarbeidet.

2 Planstatus

Kommuneplanens arealdel, 24.04.14

Formål: Sentrumsformål nåværende

Hensynssone: Bevaring kulturmiljø, 15.1 Gløshaugen («Trondheims Akropolis»): Norges Teknisk Høgskoles eldste anlegg er fra 1910-14, med en lang rekke senere tilføyelser. Sterkt konsentrert samlet miljø som har en formidabel landskapsmessig virkning. Hovedbygningen og bebyggelsen ved campus er fredet.

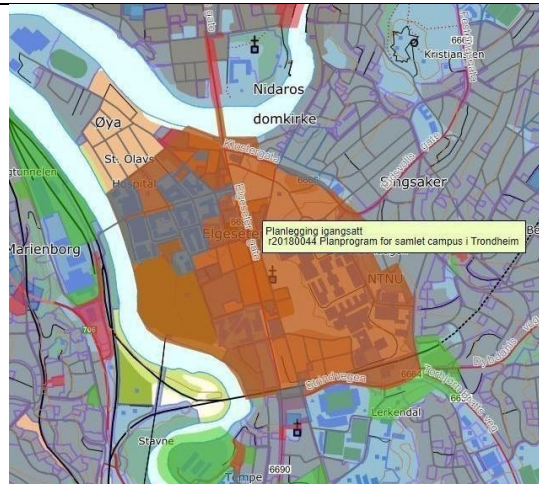
Ligger inntil formål: Grønnstruktur nåværende



Planprogram for universitets- og campusformål i Bycampus Elgeseter vedtatt 25.04.2019 gir føringer for reguleringsplaner knyttet til campus, innenfor avgrensingen i kartet til høyre. Det er utført overordnede konsekvensutredninger og ROS-analyser. I tillegg stilles det krav til utredninger som skal utføres i detaljplaner innenfor området.

Planprogrammet angir også temaplaner som skal utføres før arbeidet med reguleringsplaner settes i gang, dette gjelder: Hovedplan for vann og avløp, Miljøprogram, Kvalitetsbeskrivelse for bygg og utomhus, ROS-analyser av grunnlaget for reguleringsplanene. Dette utarbeides av Statsbygg i forbindelse med campusprosjektet. Planforslaget er koordinert med dette arbeidet.

Planforslaget utløser i seg selv ikke konsekvensutredning, men det ble i oppstartsmøtet klargjort at virkninger for kulturminner skulle utredes av fagkyndig.



Veiledende plan for offentlige rom og forbindelser (VPOR) med vedleggene: "[Kvalitet i byrom Bycampus Elgeseter](#)" og "[Gangfremmende planlegging i Bycampus Elgeseter](#)" gjelder for planarbeidet.

Planforslaget berører følgende temakart i VPOR: 2.2 Gangforbindelser, 2.3 Sykkelforbindelser, 2.5 Byrom for opphold, møter og rekreasjon, 2.6 Grønne forbindelser

Planområdet berører følgende tiltak beskrevet i VPOR:

Tiltak 18: Turtrasè rundt Gløshaugen og planlagt

Tiltak 47: Sykkelforbindelse Sem Sælunds vei – Høgskoleveien.

Tiltak 17: Høgskoleparken

Oversikt over status for tilgrensende planer

NTNU Campussamling. Det er varslet igangsetting av reguleringsplaner for NTNUs campussamling (Planprogram for samlet campus i Trondheim med plan ID: r20180044). Campusplanen er delt inn i flere delplaner, hvor planforslaget for Sem Sælunds vei grenser til og delvis overlapper delplanen for område 3. Gløshaugen.

Forholdet til/avvik fra gjeldende planer

Planforslaget ansees å være i tråd med overordnede planer og gjeldende reguleringsplan/planprogram.

3 Planområdet, eksisterende forhold

3.1 Berørte grunneiere

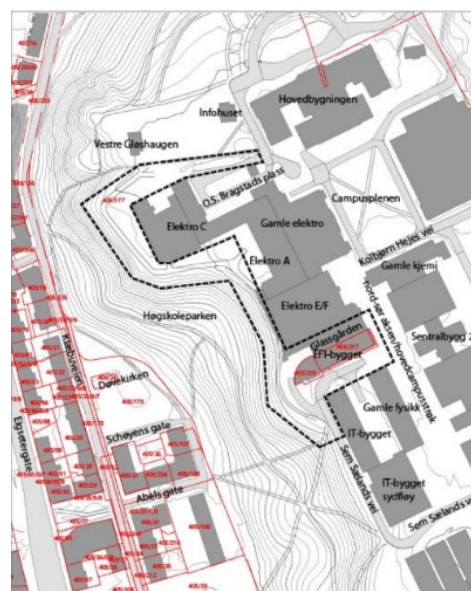
Reguleringsplanen berører følgende eiendommer og grunneiere:

Gnr/Bnr	Adresse	Navn	Kommentar
405/217	Sem Sælands vei 11	SINTEF Energi AS	Angitt som EFI-bygget
405/219	Sem Sælands vei 11	SINTEF Energi AS	"Påbygg" på EFI-bygget
405/177	Sem Sælands vei 11	NTNU	

Figur 5: Eiendommer og grunneiere som berøres av planen

3.2 Beliggenhet, avgrensning, størrelse på planområdet

Planområdet er på cirka 12,5 daa. Avgrensning og plassering er vist i figuren.



Figur 6: Oversiktskart, plangrense ved varsel om oppstart (GPA).

3.3 Dagens bruk og tilstøtende arealbruk

Eksisterende bygg i planområdet er et femetasjes forskningsbygg med kontorer, undervisning og laboratorier. Bygget har to sokkeletasjer med full høyde mot vest. Samlet BRA for eksisterende bygg innenfor planavgrensningen er cirka 4 430 m² og inneholder i dag 170 arbeidsplasser. Nordøst for planområdet ligger elektro A-E/F og Gamle elektro med blant annet undervisningsarealer, arbeidsplasser, laboratorier og kantine. Byggene sør for planområdet, Gamle fysikk (1924) og IT-bygget, er begge universitetsbygg med undervisningsarealer, laboratorier og arbeidsplasser.

3.4 Stedets karakter; struktur, estetikk/byform, eksisterende bebyggelse

Campus Gløshaugen har en relativt tett bebyggelse som preges av større enkeltbygg og bygningskomplekser fra ulike stilepoker med stor variasjon i utforming. Hovedbygningen har en fremtredende karakter og definerer sammen med Sentralbyggene dagens høydeprofil på Gløshaugen.

Høgskoleparken danner overgangen mellom Gløshaugen og bydelen Elgeseter. Gløshaugplatået er relativt lukket ut mot grøntområdene rundt campus. Bebyggelsen er organisert i nord/sør-retning, fra Hovedbygningen til Realfagbygget. Bebyggelsen er spesielt tett i sør og mot Høgskoleparken.

4. Byrom

Tilgrensende områder er kategorisert som «ikke attraktive» og «mindre attraktive» byrom i Trondheim kommunes stedsanalyse for Bycampus Elgeseter. Hele fasaderekken mot vest på Gløshaugplatået oppleves lukket. Det finnes lite utadrettet aktivitet i etasjene på bakkeplan mot Høgskoleparken, med unntak av kantinen i elektrobyggene (Elektro A).

Byrommet mellom Gamle fysikk og Sem Sælands vei 11, og inn i bakgården til Gamle Fysikk har grønne felt med trær, gress og busker. Området har parkeringsplasser for sykkel og biler og er ikke tilrettelagt for opphold. Plassen ved Gamle Fysikks endevegg er et mer opparbeidet byrom, med trerækker foran inngang og trapp og hvor bygulvet (dekket) henger sammen med hovedcampusstrøket.

5. Landskap

Fra Klæbuveien oppleves Høgskoleparken opp mot Gløshaugenplatået som en grønn vegg. Bebyggelsen på Gløshaugen har en opphøyd plassering i landskapet, som benevnes som «Akropolis»-effekten. Fra hovedcampusstrøket har man fri sikt langs Sem Sælands vei til Høgskoleparken, og man kan skimte Byåsen som en grønn landskapsilhett i bakgrunnen.

Vestsiden av planområdet, mot Høgskoleparken, har gode solforhold. Deler av uteområdene og parkområdet legges i skygge av eksisterende trær i Høgskoleparken deler av dagen. Ved sør- og vestfasaden til Sem Sælands veg 11 er det gode solforhold.

Høgskoleparken og eksisterende trær, vegetasjon og gangveger har en stor estetisk verdi lokalt og kulturell verdi nasjonalt.

6. Kulturminner og kulturmiljø

Det ligger flere fredede bygg og områder i og i tilknytning til planområdet, inkludert områdefredning av parkområdet rundt Hovedbygningen nord i planområdet, og Gamle fysikk. Tiltaket ligger innenfor hensynssone *bevaring kulturmiljø i Trondheim kommunes arealplan og i Riksantikvarens NB!-register*, KUL K 190 Gløshaugen. Kulturminner og kulturmiljø er nærmere beskrevet i Kulturminnefaglig vurdering, vedlegg 6.

7. Naturverdier

Høgskoleparken har en svært viktig naturverdi lokalt. Deler av parken som berører planområdet er ikke definert som viktig for naturmangfold i dag, landskapsøkologisk funksjonsområde, men har potensial for å bli det i framtiden. Innenfor planområdet er det registrert tyrkerdue, nær truet, og taksvale, nær truet. Lerkesopp og plantanlønn er registrert som fremmede arter, som truer stedlige arter og naturmangfold.

Det er flere eldre tregrupper som vokser på gressbunn i vestskråningen i Høgskoleparken. Hoveddelen av trebestanden oppnår snart maksimal antatt levetid, og det er behov for systematisk fornying.

Gressfeltene foran bebyggelsen i vest og sør mot bebyggelsen er registrert som plen med kvalitetsklasse 3. Av beplantning er det registrert blant annet spisslønn, busker og «andre arter» i byrommet ved Sem Sælands vei.

8. Rekreasjonsverdi/rekreasjonsbruk, uteområder

Høgskoleparken er registrert som et område med mye aktivitet. De bratteste partiene vest for planområdet er mindre brukt til opphold, mens de slakere partiene med henvendelse mot

Døvekirken er registrert brukt av både studenter og folk fra nærområdet. Parken blir generelt brukt til ulike aktiviteter hele året. Bakkene brukes til aking og skigåing på vintertid.

9. Trafikkforhold

Adkomst

Planområdet og byggene sør og nord for planområdet, har kjøreadkomst via Sem Sælands vei som leder ut i Høgskoleringen. Det er ikke registrert ÅDT på Sem Sælands vei.

Parkering

Det er om lag seks parkeringsplasser foran EFI-bygget med lademulighet for el-biler. Det er cirka 15 parkeringsplasser i bakgården mellom IT-bygget og Gamle fysikk, blant annet HC-parkering. For parkering av sykkel er det cirka 80 oppstillingsplasser tilknyttet hovedcampusstrøket.

Varelevering og renovasjon

Renovasjon og varelevering er felles for EFI-bygget og elektrobyggene fra Sem Sælands vei, som beskrevet i trafikkvurderingen, vedlegg 13.

Ulykkessituasjon

Det er ikke registrert trafikkulykker langs Sem Sælands vei. Øvre del av Høgskoleparken mot Gløshaugen er registrert som problemområde for fotgjengere og syklister, med mindre attraktive gang- og sykkelforbindelser. Kilde: Trondheim kommunes stedsanalyse for Bycampus.

Gangforbindelser

Det er registrert snarveier i Høgskoleparken i vest, som er viktige forbindelser til campus fra Klæbuveien, ifølge stedsanalyse for Bycampus. En av disse kommer opp til planområdet. Gangveien er gruset, til dels meget bratt og brøytes ikke vinterstid, og den er skiltet med at ferdsel foregår «på eget ansvar». En mye brukt gangveg sør for planområdet fra Gløshaugplatået til parkeringsplassen i Hesthagen, er utstyrt med snøsmelteanlegg.

Sykkelforbindelser

Nærmeste hovedsykkelveger er i Klæbuveien og i Høgskoleringen, begge cirka 200 meter fra planområdet. NTNUs egen undersøkelse av reisemiddelfordeling viser at 37 prosent av de ansatte sykler og dette gir en turproduksjon på 252 for EFI-bygget, se vedlegg 13 Trafikkvurdering.

Kollektivtransport

Nærmeste busstopp er Gløshaugen cirka 300 meter øst fra planområdet, og Hesthagen cirka 300 meter vest fra planområdet. Avgangene variere mellom to minutter og ti minutter. På kveldstid og i helgene er øvre grense mellom avgangene 30 minutter.

10. Barns interesser

Områder for opphold

Høgskoleparken er viktig for nabolaget og bydelens barn- og unge. Parken benyttes til lek og opphold, sommer og vinter, som nærturområde og som snarveg øst-vest. Det er størst aktivitet

lenger ned i parken, med unntak av aking som foregår i det brattere delen av parken opp mot planlagte gang og sykkelveg.

Skoleveg

Planområdet sokner til Singsaker barneskole, cirka 850 meter, og Rosenborg ungdomsskole, cirka 1,5 kilometer. Registrert barnetråkk viser at gangruter fra Sem Sælands vei fra sør og snarveg gjennom Høgskoleparken leder gjennom planområdet. Forbindelser i planområdet er å betrakte som skolevei.

11. Universell utforming

Universelt utformet inngang til EFI-bygget ligger på østfasaden, mot hovedcampusstrøket. Ingen av stiforbindelsene gjennom Høgskoleparken har universell utforming. Eksisterende gangforbindelse fra Sem Sælands vei til O.S. Bragstads plass har tilfredsstillende stigningsforhold, men bredde på gangveg er noen steder for smal og dekket foran elektrobyggene tilfredsstillende ikke krav til universell utforming.

12. Teknisk infrastruktur

Høyspent

En høyspentledning går i trasé under bakken/under eksisterende bygg i retning nord-sør fra Sem Sælands vei.

Vann og avløp

Eksisterende bygg forsynes i dag av private vannledninger og har avløp i ulike fellesledninger. I gateløpet foran EFI-bygget, ligger det avløpsledninger, som er tilknyttet kommunal avløpsledning i Klæbuveien. Det er registrert tre brannvannskummer, hvor den nærmeste ligger cirka 80 meter fra eksisterende bygg. Området er berørt av oppstuvning av overvann.

13. Fjernvarme

Planområdet omfattes av NTNUs konsesjonsområde for elektrisitet og fjernvarme.

14. Grunnforhold

Det er ikke registrert forurenset grunn innenfor området.

Området ligger under marin grense, og må vurderes i forhold til stabilitet i grunnen og risiko for kvikkleireras.

15. Støyforhold

Planområdet ligger ikke innenfor registrert støysone.

16. Luftforurensning

NOx-utslipp til luft og svevestøv av moderat karakter er registrert. Dette knyttes til biltrafikk på nærliggende veger.

17. Risiko- og sårbarhet (eksisterende situasjon)

Planforslaget er vurdert mot 52 mulige tema i henhold til sjekklister for uønskede hendelser. 20 tema ble vurdert som relevante og har blitt risikovurdert. Det er gjort vurdering av risiko i både anleggs- og driftsfasen. Det er registrert middels risiko knyttet til skredhendelser/stabilitetsforhold i grunnen, kraftforsyning, vannforsyning og avløpsnett, park/rekreasjon, område for idrett/lek, støy/vibrasjoner fra trafikk (anleggsfase), støy/vibrasjoner og støv fra andre kilder (anleggsfase), ulykke i av-/påkjørsler, ulykke med gående/syklende, ulykke ved anleggsgjennomføring, sabotasje og terrorhandlinger og spesielle forhold ved utbygging/gjennomføring.

18. Næring

NTNU og SINTEF har tett samarbeid om undervisning og forskning.

19. Eksisterende analyser og utredninger

Det henvises til kunnskapsgrunnlaget som er utarbeidet for Planprogrammet med vedlagt prinsipplan og mulighetsstudier, samt underlag for VPOR og Byplankontorets stedsanalyse for Bycampus Elgeseter.

4 Beskrivelse av planforslaget

Det legges fram to ulike alternativ for løsning for gang- og sykkelforbindelse. Alternativer for gang- og sykkelforbindelse beskrives nærmere i avsnitt 1.2 Alternativer som er vurdert, 4.7 Trafikkløsninger og i notatet Alternativsvurdering, vedlegg 15.

Det er utarbeidet fire ulike plankart, med bestemmelser:

Alternativ 1: Gang- og sykkelveg fra Sem Sælands vei til O.S Bragstads plass. Bebyggelse i 8 etasjer.

Alternativ 2: Separat sykkelfelt og fortau fra Sem Sælands vei til O.S Bragstads plass. Bebyggelse i 8 etasjer.

4.1 Planlagt arealbruk, arealformål

Arealtabell	Alternativ 1 (daa)	Alternativ 2 (daa)
§12-5. Nr. 1 - Bebyggelse og anlegg		
1160 1800 - Kombinert formål (BKB) Offentlig eller privat tjenesteyting og kontor - for administrasjon, servering, konsulentvirksomhet, universitet, forskning, laboratorier og kontor Offentlig eller privat tjenesteyting	1,8	1,8
Sum areal denne kategori:	1,8	1,8
§12-5. Nr. 2 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur		
2011 - Kjøreveg	0,1	0,1
2012 - Fortau	0,1	0,1
2014 - Gatetun	1,3	1,3
2015 - Gang-/sykkelveg	1,4	0
2016 - Gangveg/gangareal/gågate	0	0,9
2017 - Sykkelanlegg	0	1
2018 - Annen veggrunn - tekniske anlegg	0	0,1
2019 - Annen veggrunn - grøntareal	0,6	0,8

Sum areal denne kategori:	3,5	4,3
§12-5. Nr. 3 - Grønnstruktur		
3002 - Blå/grønnstruktur	0,3	0,2
3050 - Park	0	0,3
Sum areal denne kategori:	0,3	0,6
Totalt alle kategorier:	5,7 daa	6,7 daa

Figur 11: Arealtabell

4.2 Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltaks plassering og utforming, herunder tilpasning til terreng

Det tillates påbygg og tilbygg mot sør innenfor angitte byggegrenser på plankartet. Toppetasje på eksisterende bygg (etasje fem) rives, og nytt påbygg med henholdsvis fire etasjer, totalt åtte etasjer.

Det tillates utgraving i gategrunnen for kjeller med en utvidelse av eksisterende kjeller på ti meter mot sør, angitt med bestemmelsesområde #1 på plankartet. Der det er mulig, skal fasader ha vinduer mot grøntområder og uterom, for å bidra til en trygg og inviterende campus. Mot campusstrøk SGT2 og SGT1 skal fasader være åpne og aktive. Det skal tilrettelegges for opphold langs disse fasadene med innslag av grønt.

4.3 Utbyggingsvolum og byggehøyder

Maks utnyttelse er angitt på plankartet. Tillatt utbyggingsvolum og høyde er vist i tabellen under. Mot vest/Høgskoleparken tillates en byggehøyde på kote +63,5 i begge alternativ, som tilsvarer høyde på eksisterende bygg.

	Eksisterende BRA m ²	Utvidelse kjeller	Tilbygg BRA m ²	Påbygg BRA m ²	Totalt BRA m ²	Høyde over gatetun
8 etasjer + 2 sokkel/ kjelleretasjer	4 429	1 246	537	4 180	10 400	27 meter

Figur 14: Arealtabell.

4.4 Antall arbeidsplasser/størrelse på næringsareal

Den nye planen skal legge til rette for 310 nye kontorplasser ved 8 etasjer. Planen legger opp til utadrettede funksjoner og fellesfunksjoner på bakkeplan.

Kontorbygget utvides og åpnes opp for publikum med servering, møterom og vrimlearealer. Underetasjene (kjellere) inneholder konferanserom og laboratorier, sykkelparkering med garderober.

4.5 Parkering, antall parkeringsplasser for bil og sykkel (min/maks), begrunnelse for eventuelle avvik fra norm, utforming og lokalisering av parkeringsanlegg

Planforslaget sikrer 211 sykkelparkeringsplasser, i henhold til kommunens parkeringsveileder, se figur under. Minimum 50 prosent av disse skal legges under tak, og minimum ti skal være tilrettelagt for større sykler med vogn.

Sykkelparkering

Krav i kommuneplanens arealdel (KPA)	Total BRA 8 etasjer	Krav i bestemmelse
Minimum to sykkelplasser per 100 m ² kontor	$10\ 569/100 \cdot 2 = 211$	211

Figur 15: Beregningsgrunnlag for sykkelparkering.

Planen tillater ikke parkering for bil på bakken. Det tillates oppstillingsplasser i garasje til maks to biler. Disse er for biler som er en nødvendig del av laboratorievirksomheten.

HC-parkering

Planforslaget legger til rette for drop-off med bil foran hovedinngangen. Avstand til eksisterende HC-parkering sør for planområdet er cirka 60 meter fra nytt inngangsparti.

4.6 Trafikkløsninger

Gang- og sykkelforbindelse

Gang- og sykkelforbindelse utformes med fortau for gående og blandet trafikk i Sem Sælands vei for syklende.

	<p>Alternativ 1: Forbindelsen mellom Sem Sælands vei og Bragstads plass reguleres som gang-/sykkelveg og følger dagens trasé. Delstrekningen i sør utvides noe mot Høgskoleparken og delstrekningen foran Elektro E/F utvides over eksisterende støttemur for å få tilstrekkelig bredde. Den siste strekningen til O.S. Bragstads plass ledes gående over til eksisterende fortau mens sykklister deler areal med kjørende i eksisterende kjøreveg. Bredden på gang- og sykkelvegen er 4 meter inkludert skulder; 3,5 meter fri bredde, 0,25 m skulder på hver side.</p>
	<p>Alternativ 2: Forbindelsen mellom Sem Sælands vei og O.S. Bragstads plass reguleres som separat sykkelfelt og fortau for gående. På delstrekningen foran Elektro E/F og Elektro A etableres sykkelvegen på en brukonstruksjon på piler. Den siste strekningen til O.S. Bragstads plass ledes gående over til eksisterende fortau mens sykklister deler areal med kjørende i eksisterende kjøreveg. Her er det lagt inn bredde for sykkel på 2,75 meter, og bredde for fotgjengere på 2,75 meter inkludert vegskulder på begge sider; 2,5 meter sykkel, 2,5 meter gange, 0,25 m skulder</p>

	<p>på hver side. I tillegg er det satt av areal til rekkverk langs deler av traseen. Det er regulert annen veggrunn på begge sider, 0,5 meter.</p>
--	--

I begge alternativer utformes vegen i sør slik at syklister må bremse ned for fotgjengere ved kryssing av fortau i Sem Sælands vei. Det settes krav i bestemmelsene § 5.4 – 5.5 om at det skal etableres belysning og sitteplasser langs strekningen, og at løsningen opparbeides i tråd med "bymessig standard kvalitet" i henhold til VPOR-vedlegget "Kvalitet i offentlige rom i Bycampus".

Beregninger av fremtidig sykkeltrafikk for strekningen er gjennomført, se vedlegg 13 Trafikkvurdering, og viser med framskrivninger lav framtidig trafikkmengde. Begge alternativene oppfyller krav i henhold til normer i Statens vegvesens håndbok N100.

Fortau

Det reguleres ensidig fortau i Sem Sælands vei mot Høgskoleparken, som i dag, med bredde på 2,0 meter. I tillegg reguleres det et fortausareal mellom veg og fasade til fasaden til IT-bygget med bredde 2,75 meter, hvor det er tilrettelagt for fotgjengere å krysse vegen.

Gatetun

Området reguleres til gatetun Gatetunet skal opparbeides med "bymessig standard kvalitet" i henhold til VPOR-vedlegg "Kvalitet i offentlige rom i Bycampus" og planlegges med universell utforming og utformes slik at det er enkelt å orientere seg, med vekt på naturlige ledelinjer og tydelig markering av inngangssoner. Det tillates motorisert ferdsel over formålet i forbindelse med varelevering og renovasjon. Tilkomst til bakgård for IT-bygget/Gamle fysikk skal sikres. Tilstrekkelig areal for tilkomst og oppstillingsplass for utrykningskjøretøy skal sikres.

Bestemmelsessone – delt areal

Bestemmelsene, § 8.2, sikrer at området utformes og skiltes på fotgjengeres premisser, og trygg ferdsel for fotgjengere. Det tillates kjøring på området i forbindelse med varelevering og renovasjon.

Adkomst til eiendommer

Adkomst for vareleveranse/renovasjon/biltilkomst til Gamle fysikk/ IT-bygget ivaretas. Adkomst til campusstrøk for framtidig anleggsarbeid sikres.

Eierforhold

Infrastrukturen eies og driftes av NTNU. Ny sykkel- og gangforbindelse til O.S. Bragstads plass reguleres som felles for NTNU og Sintef sine eiendommer. Dette arealet skal fortsatt eies av NTNU.

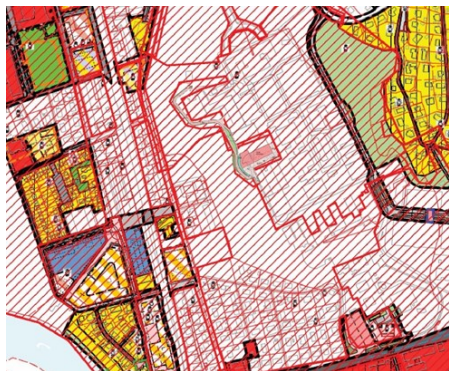
Kjøreveger

Sem Sælands vei (o_SKV) reguleres til kjøreveg og beholdes som areal regulert til kjøreveg.

Varelevering og renovasjon

Varelevering og renovasjon til Gamle fysikk skjer via Sem Sælands vei og forbi planområdet slik som i dag. Det stilles krav til plassering av avfallsløsning inne i bygg, samt at teknisk plan for avfallsløsning skal godkjennes før det gis igangsettingstillatelse.

4.7 Tilpasning til tilliggende gjeldende reguleringsplaner og eksisterende terreng/situasjon



Figur 18: Gjeldende og igangsatte reguleringsplaner med planforslaget lagt inn

Landskap

Areal til ny sykkelforbindelse og utvidelse av eksisterende gangveg berører eksisterende parkformål. Det stilles krav i bestemmelsene, § 3.7, om at inngrep i terreng og landskap skal ivareta dagens landskap og landskapsform, og skal skje i dialog med kulturminnefaglig myndighet, samt at overgangen mellom gammelt og nytt terreng bearbeides.

Regulering

Planforslaget er dels overlappende med igangsatt reguleringsplan for campus. Forslaget er i tråd med formål og målsettinger for campusprosjektet. Gjennom planarbeidet har dialogen med NTNU/Statsbygg vært tett. Planforslaget er i tråd med mål og føringer som ligger i planprogrammet, og med tiltak beskrevet i VPOR blant annet gjennom regulering av ny sykkeltrasé. Alternativ 1 for gang- og sykkelforbindelse bryter med VPORs retningslinjer da den ikke tilrettelegger for separat tilbud for de gående.

4.8 Miljøoppfølging, miljøtiltak

Eksisterende parkering for personbiler fjernes i planforslaget og det stilles krav til etablering av 211 parkeringsplasser for sykkel, hvorav minst 50 % skal legges under tak. Dette anses som et viktig miljøtiltak. SINTEF vil i prosjekteringsfasen søke å inkludere relevante miljøløsninger fra ZEB-laboratoriet, som er et laboratorium for nullutslippsbygg, nylig etablert i samarbeid med NTNU på Gløshaugen. I tråd med SINTEF-konsernets miljømålsettinger vil SINTEF Energi ta sikte på å sertifisere tilført areal i henhold til BREEAM-NOR standard.

4.9 Universell utforming

Det stilles krav til universelt utformet gatetun i bestemmelsene § 5.3. Gatetunet skal utformes slik at det er enkelt å orientere seg, med vekt på naturlige ledelinjer og tydelig markering av inngangssoner.

4.10 Uteoppholdsareal

Planforslaget sikrer opparbeidelse av gatetun i Sem Sælands vei (SGT1). Krav om utomhusplan sikres i bestemmelse § 9.1 og krav om opparbeidelse sikres i bestemmelse § 10.1.

Planforslaget tilrettelegger for trygg kryssing til sti gjennom Høgskoleparken mot kollektivknutepunktet "Hesthagen" og sikrer forbindelse til kollektivknutepunktet "Gløshaugen", via gatetun i Sem Sælands vei.

4.11 Kulturminner

Trappen til Gamle fysikk (fredet) er et verneverdig element innenfor planavgrensningen, som ivaretas gjennom hensynssone Bevaring kulturmiljø (H570).

Sikten fra Campusplenen til Gamle fysikk ivaretas gjennom regulerte byggegrenser.

Før det gis igangsettingstillatelse til tiltak som berører hensynssonen, skal det innhentes uttalelse fra Riksantikvaren, bestemmelse § 7.1.

4.12 Sosial infrastruktur

Planforslaget tillater serveringssteder og lignende fasiliteter knyttet til kontor- og campusvirksomhet, slik at det er fleksibilitet for endringer av bruk og omdisponeringer over tid, mellom NTNU og SINTEF.

4.13 Tilknytning til infrastruktur

Vann og avløp

Det er utarbeidet en overordnet VA-plan som følger som vedlegg til planen, vedlegg 12. Det skal etableres fordrøyningsanlegg for overvann, med tenkt plassering i sørlige deler av område (GBG), men dette må avklares i detaljprosjektering og koordinering med NTNU. Det stilles krav til at prosjekteringen av vann og avløp koordineres mot den overordnede VA-planen for campusområdet, samt at plan for vann og avløp skal godkjennes av Trondheim kommune.

Elektrisitet og energi

Tiltaket kobles til NTNUs konsesjonsområde for elektrisitet og fjernvarme. Høyspenningskabel forutsettes flyttet i forbindelse med ombygging og utgraving av kjeller.

4.14 Overvannshåndtering

§ 9.6 i reguleringsbestemmelsene sikrer at godkjent plan for overvann utarbeides. Lokal overvannshåndtering legges til grunn, og håndtering av overvann skal planlegges i sammenheng med flomveger. Det skal etableres fordrøyningsanlegg for overvann. Overvannshåndtering skal koordineres mot helhetsplan for overvannshåndtering for campusområdet.

4.15 Risiko- og sårbarhet (planlagt situasjon)

Det er gjort vurdering av risiko i både anleggs- og driftsfasen. Det er identifisert hendelser som kan medføre negative konsekvenser for miljø eller samfunn dersom avbøtende tiltak ikke gjennomføres.

Det foreslås avbøtende tiltak innenfor samtlige forhold slik at risikoen reduseres til et akseptabelt nivå. Avbøtende tiltak sikres i gjeldende forskrifter, bestemmelser og plankart. Det vises til vedlagt ROS-analyse.

4.16 Anleggsfase

I anleggsfasen for bygget og ved etablering av gang-/sykkelforbindelser må deler av området stenges av i perioder. Skilting og merking av alternative gangruter vil være et avbøtende tiltak. Stengningen medfører også at det må foreligge midlertidige løsninger for renovasjon og varelevering for eksisterende bygg (Gamle fysikk og IT-bygg) i denne fasen.

Plan for beskyttelse av omgivelsene mot støy, støv og andre ulemper i bygge- og anleggsfasen skal følge søknad om igangsetting og sikres i bestemmelse § 9.5. Planen skal inneholde avbøtende tiltak for gående og syklende som blir berørt i anleggsfasen.

Planen skal inneholde en beskrivelse av klimagassutslipp knyttet til anleggsvirksomhet og massetransport.

5 Virkninger av planforslaget

5.1 Landskap (nær- og fjernvirkning)

Fjernvirkning

Virkning av bebyggelse

Med foreslått ny høyde og utnytting vil eksisterende bygg ha liten synlighet fra vest, da Sentralbyggene ligger bak. Fra Elgeseter bru vil tiltaket så vidt skimtes i silhuett, men bygget vil ikke konkurrere med Hovedbygning som landemerke. Fotografier av eksisterende situasjon viser at høye trær vil skjule byggets silhuett ytterligere. Bygget vil skimtes i silhuett fra Høgskoleparken og Klæbuveien. Store trær i parken vil skjule store deler av bygget også vinterstid, avhengig av standpunkt. Fjernvirkning og de ulike standpunktene som er vurdert er illustrert i vedlegg 8 Illustrasjonshefte.

Størst nærvirkning vil bygget ha fra hovedcampusstrøket, fra sørlig og nordlig synsvinkel. I ny situasjon vil bygget rage over taket på tilgrensende bygg, noe som gjør at bygget blir mer dominerende i gateløpet enn i dagens situasjon. Fra nord er det særlig sikten fra Campusplenen og sammenhengen med Gamle kjemi og Gamle elektro, som har blitt tatt fram som viktig. Denne sikten er ikke veldig tydelig i dag, fordi eksisterende trær ligger mellom. Sikten er noe tydeligere vinterstid. Sikten ivaretas, men innskrenkes noe på grunn av nytt tilbygg og forlengelse av fasaden til EFI-bygget i gateløpet. I ny situasjon vil økt høyde på bygget medføre at det vil bli mer synlig i gateløpet fra nord

Virkning av sykkeltiltak mot Høgskoleparken (Klæbuveien)

Den nye sykkelforbindelsen vil ha størst synlighet fra den nedre delen av Høgskoleparken (området ved Døvekirken). Sykkelbrua legges i terrenget nedenfor Elektro E/F og vil kunne oppfattes som en del av eksisterende støttemur og bygningsstruktur, da den legges parallelt med denne. Det vil imidlertid innvirke på landskapet visuelt, og parken oppleves som mindre fordi bebyggelsen «eser ut». Alternativ 2 vil medføre et større inngrep enn alternativ 1, arealmessig og visuelt, på grunn av brokonstruksjonen.

5.2 Byform, steds karakter og viktige siktlinjer

Planforslaget medfører fortetting i en tett bystruktur og påvirker eksisterende bygningsmiljø og steds karakter visuelt. Størst visuell påvirkning har tiltaket ved at det bryter med gjeldende høydeprofil for bebyggelsen på vestsiden av Gløshaugen. Høyde på bygg økes mot øst, men underordner seg Hovedbygningen og Sentralbyggene, som de høyeste byggene på Gløshaugen. Bygget følger strukturen fra elektrobyggene med vekselvis åpne og lukkede bygningsvolum/fasader mot campusstrøket, og legger opp til åpning av fasaden mot Sem Sælunds vei. Tilbygg på eksisterende bygg mot sør reduserer bredden på gaterommet, men kvaliteten og potensialet for bruk av gaterommet økes gjennom oppgradering, fjerning av parkeringsplasser og tilrettelegging for opphold.

5.3 Tiltakets virkning på, og tilpasning til, eksisterende terreng og omgivelser.

Tiltaket (bygning) tilpasser seg i stor grad eksisterende terreng og situasjon. Det foreslås ikke utvidelse av eksisterende bygg mot parken og ombygging av eksisterende bygg medfører ingen synlige terrenginngrep. Det planlegges utgraving av kjeller under eksisterende veg, men terreng vil opparbeides slik at forbindelser og sammenheng med eksisterende terreng og byrom ivaretas. Det grønne preget i plassrommet foran Gamle fysikk reduseres vesentlig som følge av at tiltaket forutsetter fjerning av eksisterende trær her.

Ny gang- og sykkelforbindelse gjennom parken vil medføre inngrep i parkarealet. Veglinjene følger i mest mulig grad eksisterende terreng i parken, slik at inngrepet blir minst mulig. Alternativ 2 medfører et noe større inngrep i terrenget enn alternativ 1, da det krever breddeutvidelse både i nordlig og sørlig del. I nord gjøres utvidelsen på innsiden av eksisterende gangforbindelse, og medfører ikke inngrep i parkareal. I sør medfører dette fyllinger mot Høgskoleparken/skrått terreng. Alternativ 1 krever mindre utvidelse av bredde på eksisterende veg i sørlig del, med noe mindre fyllinger mot Høgskoleparken. Etablering av sykkelbru i alternativ 2 med rekkverk og pilarer medfører et større inngrep i parkområdet, med større synlighet fra de lavereliggende delene av Høgskoleparken enn i alternativ 1. Alternativ 1 forutsetter ikke etablering av sykkelbru i Høgskoleparken og vil ha mindre negativ innvirkning på parkformål og landskap.

5.4 Tiltakets virkning på gangvennligheten i området

Planforslaget vurderes å gi positiv virkning for gangforbindelsene i området. Planen er vurdert i henhold til VPOR-vedlegg "Gangfremmende planlegging".

5.5 Kulturminner og kulturmiljø

Begge alternativene vurderes å ha noen negative konsekvenser for kulturmiljøet Gløshaugen, alternativ med syv etasjer i mindre grad enn alternativ med åtte etasjer, men det påpekes i vurderingen at faktisk konsekvens av påbygg i Sem Sælunds vei 11 vil være avhengig av i hvilken grad pågående planer for campussamling også vil endre høydeprofilen på vestre Gløshaugen. Begge alternativene medfører noe negativ påvirkning gjennom en begrenset reduksjon av rommet nord for Gamle fysikk.

For deler av planområdet som omfattes av områdefredningen i park, er det begrenset konsekvens i forbindelse med sykkelforbindelsen. Tiltaket er vurdert til å berøre ett til to trær direkte.

5.6 Grunnforhold

Områdets grunnforhold er grundig kartlagt, og de geotekniske forholdene er grundig dokumentert. Det er gjort geotekniske vurderinger og beregninger i forbindelse med foreslåtte utbygging. Geotekniske vurderinger er koordinert og kvalitetssikret av uavhengig foretak, og koordinert med campusprosjektet. I følge geotekniske rapporter og vurderinger er det ikke fare for skredhendelser og områdestabiliteten er ivaretatt. Krav til ytterligere grunnundersøkelser og detaljprosjektering fremgår av rapportene og sikres i reguleringsbestemmelse § 9.4.

5.7 Naturverdier

Planforslaget skal ikke bidra til spredning av fremmede arter. Noen trær må fjernes som følge av tiltaket, i noe større grad i alternativ 2 enn i alternativ 1. Det er anslagsvis to trær som blir direkte berørt av gang- og sykkelvegen i alternativ 1, og må fjernes, mot 3 i alternativ 2. I tillegg kommer tre trær som må fjernes på plassen mellom Gamle fysikk og Sem Sælunds vei 11, noe som er likt for begge alternativene. Avbøtende tiltak vil være etablering av annen grønnstruktur, busker og vegetasjon som krever mindre jorddybde og er mindre plasskrevende.

5.8 Friluftsliv

Gang- og sykkelforbindelsen forbedres både i alternativ 1 og 2. Sammen med åpen fasade mot parken vil dette legge til rette for mer bruk av vestområdet på Gløshaugen. Ny sykkeltrase som i alternativ 1 og 2 medfører noe inngrep i parkarealet, men terrenget her er svært bratt og er mindre brukt til opphold, få negative konsekvenser. Sykkelveg plassert mot parken mellom gangareal kan oppfattes som en barriere mellom campus og parken, samtidig som mer tilrettelegging også kan tilgjengeliggjøre og øke bevisstheten om parken.

5.9 Trafikkøkning, vegforhold

Det blir reduksjon av personbiltransport som følge av fjerning av bilparkering.

Varelevering og renovasjon er sikret tilkomst. I anleggsfasen må det være midlertidige løsninger for å betjene IT-bygget og Gamle fysikk.

Krav til adkomstvei og oppstillingsplass er innarbeidet i reguleringsplanen..

5.10 Beredskap og ulykkesrisiko

Med avbøtende tiltak sikret i bestemmelsene er planforslaget vurdert til å ikke medføre vesentlig risiko.

5.11 Barns interesser

Det er vurdert at etablering av gang- og sykkelveg ikke vil redusere mulighet for aking, da inngrepene bare omfatter deler av parkens øvre del. Planforslaget vurderes å gi bedre og tryggere tilkomst til parken og som snarveg over Gløshaugen for barn og unge.

5.12 Kapasitet på sosial infrastruktur, skole og barnehage

Tiltaket medfører ikke økt behov for sosial infrastruktur som skole og barnehage.

5.13 Tilgjengelighet for alle til uteområder og gang- og sykkelvegnett

Forholdene bedres sammenlignet med dagens situasjon.

5.14 Forurensning

Planforslaget vurderes å ha liten påvirkning på luftkvaliteten til omgivelsene i driftsfasen. I anleggsfasen vil boligene vest for Høgskoleparken få noe økt støy, men avstanden gir grunnlag for å anta at påvirkningen vil være liten. Planområdet ligger på Gløshaugen hvor tilliggende bygg har arbeids- og studieplasser for konsentrasjon. Disse vil bli berørt negativt av anleggsarbeidet i form av støy, vibrasjoner og luftkvalitet/støv lokalt. Utarbeidelse av plan for sikring av omgivelsene i anleggsfasen sikres i reguleringsbestemmelse § 9.5

5.15 Kapasitet på infrastruktur for vannforsyning, avløp og nettstasjon/trafo

Planforslaget vil være en forbedring fra dagens situasjon.

5.16 Konsekvenser for næringsinteresser

Sintef energi er i vekst og trenger mer areal. Tiltaket er avgjørende for å sikre SintefEnergis videre vekst innenfor fornybar energi og legger til rette for å samle NTNU og Sintefs digitale innovasjonsmiljøer. Tiltaket sikrer fortsatt lokalisering sammen med NTNU på Gløshaugen og bygger dermed betydelig opp under kommunens mål om å være en internasjonalt anerkjent teknologi- og kunnskapsby.

5.17 Attraktiv og trygg tilgjengelighet for gående og syklende

Ny sykkeltrasé vil kunne fungere som en mateveg for campusbebyggelsen i vest frem til Sem Sælands vei 11. Attraktivitet og trygghet vurderes å øke som følge av planforslaget.

I anleggsperioden vil det i noen faser stenges for gående gjennom planområdet, men det vurderes som nødvendig for å ivareta sikkerheten for fotgjengere.

5.18 Samlet vurdering av gang- og sykkelforbindelse

Forslagsstillers trafikkvurdering er at tilbudet vil ha liten bruk i forhold til kostnaden ved opparbeidelse. Kommunedirektøren mener at tiltaket er viktig for å sikre god, helhetlig og systembyggende infrastruktur for gående og syklende til Gløshaugen for fremtiden.

5.19 Tiltakets beliggenhet

Med arbeidsplassintensiv virksomhet i område med god kollektivdekning, vil tiltaket bidra til oppnåelse av nullvekstmålet for personbiltrafikk.

5.20 Virkninger som følge av klimaendringer

Tiltaket vil med beregnet klimapåslag medføre noe økning av overvann sammenlignet med dagens situasjon. Løsninger for overvann skal planlegges i sammenheng med flomveger, og geoteknisk prosjektering og vurderes tilstrekkelig sikret i planforslaget.

5.21 Vannmiljø

Det er ikke planlagt utslipp eller endringer fra dagens situasjon som vil få negative konsekvenser for vannmiljøet.

5.22 Samlet vurdering av virkninger for folkehelse

Forslaget vil bidra til en mer åpen, inviterende og trygg campus. Tilgangen til Høgskoleparken fra campus ivaretas i planforslaget. Forslaget legger til rette for økt bevegelse gjennom utbedring av gang- og sykkelnett i området.

Forslaget er vurdert til ikke å gi vesentlig negativ virkning på solforhold på tilliggende uterom og park. Solstudie av forslaget er vist i vedlegg 8 Illustrasjonshefte.

Forhold knyttet til støy og luftforurensning lokalt forbedres sammenlignet med dagens situasjon. Negative virkninger vil være knyttet til anleggsfasen, beskrevet i avsnitt 4.17.

5.23 Hvordan planen forholder seg til byveksttalen av 25.6.2019

Planforslaget vil bidra til oppnåelse av Nullvekstmålet, da antall arbeidsplasser øker, og bilparkering fjernes.

6 Planlagt gjennomføring

6.1 Tidsplan

Anleggsstart er antatt mot slutten av 2021. Ferdigstillelse og innflytting er planlagt innen utgangen av 2023. Dette gjelder tiltak knyttet til ombygging av eksisterende bygg og tilhørende uteareal. Det er ikke planlagt oppstart/ferdigstilling for etablering av ny sykkelforbindelse til O.S. Bragstads plass.

6.2 Økonomiske konsekvenser

Det er ikke avklart hvem som skal bekoste ny sykkelforbindelse. Det vurderes at behovet ikke utløses av dette tiltaket (planforslaget) alene.

6.3 Gjennomførbarhet for tiltak i planen

Det knyttes usikkerhet til gjennomførbarheten for etablering av ny sykkelforbindelse, både på grunn av geoteknisk krevende forhold ved anleggsfase og etablering og at tiltaket er av forslagsstiller antatt å bli lite kostnadseffektivt med store kostnader.

En del av tiltakene som ligger i planen krever fortsatt dialog og koordinering med campusprosjektet når man kommer til detaljprosjektering og gjennomføring.

Om forslaget ikke blir gjennomført vil det begrense Sintef energis mulighet for videre utvikling på Gløshaugen. Fremkommeligheten til Sintef og til NTNUs campusfunksjoner på vestsiden av Gløshaugen vil kunne bli redusert i en fremtidig NTNU campussamling.

Innspill til planforslaget

I tråd med plan- og bygningslovens § 12-2 og § 12-8 ble oppstart av planarbeidet varslet ved utsendelse av brev til berørte grunneiere, offentlige instanser og andre interessenter. Varsel ble sendt med brev datert 24.06.2020, med høringsfrist 06.08.2020.

I tillegg ble oppstart annonsert i Adresseavisen, 24.06.2020, med frist for merknader og innspill 06.08.2020. Barnehager og skoler nært planområdet ble varslet 04.08.2020 med frist for merknader og innspill 25.08.2020

- Det kom inn seks innspill til varsel om oppstart.
- Det ble avholdt digitalt informasjonsmøte for naboer og berørte 23.09.2020.
- Det ble gjennomført eget medvirkningsmøte med studenter 02.10.2020.

Det har tidligere vært gjennomført utstrakt medvirkningsarbeid i forbindelse med utarbeidelse av planprogram for bycampus og NTNUs prinsipplan. Dette har blitt gjennomgått og har gitt nyttig informasjon inn i planarbeidet.

Under arbeidet med planen har plankonsulent og tiltakshaver hatt jevnlige møter med representanter for campusprosjektet (NTNU og Statsbygg) med gjensidig informasjonsutveksling og avklaringer rundt planarbeidet.

Avsluttende kommentar

Planbeskrivelsen beskriver formål, hovedinnhold, forhold til overordnede rammer og retningslinjer og virkninger, i tråd med § 4- 2 i plan- og bygningsloven. Den begrunner utforming av plankart og bestemmelser. Planbeskrivelsen bygger på utredninger som følger saken. Kommunedirektørens innstilling til reguleringsforslaget framgår av saksfremlegget.