



Sem Sælands vei 11, detaljregulering Reguleringsbestemmelser Alternativ 1

Dato for siste revisjon av bestemmelsene : 11.3.2021

Dato for godkjenning av (vedtaksorgan) : <dato>

§ 1 AVGRENSNING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart merket Gottlieb Paludan Architects AS, datert 10.1.2021, senest endret 10.3.2021.

§ 2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

Hensikten med planen er å legge til rette for mer areal til forskning og utvikling på campus, å tilføre attraktivitet til uterommene på campus og sikre et godt sykkeltilbud til campus. Området reguleres til:

Bebyggelse og anlegg

Kombinert formål (BKB) Offentlig eller privat tjenesteyting og kontor - for administrasjon, servering, konsulentvirksomhet, universitet, forskning, laboratorier og kontor

Samferdsel og teknisk infrastruktur

- Kjøreveg (SKV)
- Fortau (SF)
- Gatetun (SGT)
- Gang-/sykkelveg (SGS)
- Gangveg/gangareal/gågate (SGG)
- Sykkelanlegg (SS)
- Annen veggrunn -tekniske anlegg (SVT)
- Annen veggrunn -grøntareal (SVG)

Grønnstruktur

- Blå/grønnstruktur (GBG)
- Park (GP)

Hensynssoner

- Bevaring kulturmiljø (H570_1)

Bestemmelsesområder

- Bebyggelse under bakken #1
- Delt areal (varelevering mm) #2

§ 3 FELLESBESTEMMELSER

3.1 Støy og luftkvalitet

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, legges til grunn.

3.4 Arkitektonisk kvalitet og utforming

Utforming av bygg og uterom skal ha høy arkitektonisk kvalitet. Fasader mot uterom og historisk bebyggelse skal tilpasses campusstrøket ved å etablere adkomster mot eksisterende adkomster i tilliggende bebyggelse og vinduer mot gatetun SGT1-2 og Høgskoleparken. Overgang mellom ny og eksisterende bebyggelse skal synliggjøres i fasaden.

3.5 Trygge uterom

Uterom skal opparbeides med trygghetsfremmende tiltak i henhold til *Veiledende plan for offentlige rom i Bycampus Elgeseter* (VPOR). Uterom skal ha jevn belysning som ikke blander. Det skal etableres tydelige hinderfrie gangsoner adskilt fra møbleringssoner. Det skal være ulik taktilitet og farge i materialer mellom gangsone og møbleringssone. Det skal være nivåfri overgang mellom gangsone og møbleringssone. Det skal etableres naturlige og sammenhengende ledelinjer frem til hovedinngang og til de ulike aktivitetsareal. Det skal anlegges sittebenker trukket til side for gangvei og med fast dekke frem til benk.

3.6 Samfunnssikkerhet

Risikoreduserende tiltak skal gjøres i utforming av bygg og uteområder slik at uvedkommende kjøretøy forhindres fra adgang til områder hvor større menneskemengder oppholder seg. Fremkommelighet for gående, syklende og utrykningskjøretøy skal ivaretas. Det sammenhengende uterommet og anleggets visuelle og estetiske utforming skal ivaretas ved innpassing av slike tiltak.

3.6 Sårbar flora

Ved all massehåndtering som direkte berører eksisterende park, skal spredning av fremmede arter unngås. Det skal foretas en kartlegging før anleggsstart og etterkontroll etter åpning av anleggene.

3.7 Terrengbehandling og beplantning

Inngrep i terreng og landskap ved tiltak, som overvannshåndtering, skal ivareta dagens landskap og landskapsform. og skal skje i dialog med kulturminnefaglig myndighet.

Eksisterende vegetasjon skal ivaretas. Ved tilsåing og beplantning skal det brukes stedegen vegetasjon. Overgangen mellom nytt og eksisterende terreng skal bearbeides og skråninger, voller og andre tiltak skal tilsåes eller revegeteres. Dersom trær i planområdet fjernes i tilknytning til parkareal, skal disse erstattes av nye.

Ved beplantning av uteareal og grønnstruktur skal det tilrettelegges for flersjiktet vegetasjon, biologisk mangfold og pollinerende insekter. Ved nyplanting skal det benyttes vekster med lite allergifremkallende pollenutslipp og som ikke er oppgitt i fremmedartslista.

§ 4 BEBYGGELSE OG ANLEGG

4.1 Fellesbestemmelser

Plassering av bebyggelse

Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrenser som vist på plankartet.

Bilparkering

Det tillates etablering av innendørs parkering for maks to biler tilknyttet forskningsvirksomheten.

Sykkelparkering

Det skal etableres minimum 211 parkeringsplasser for sykkel innendørs. Minimum ti sykkelparkeringsplasser skal være tilrettelagt for større sykler med vogner og lignende.

Varelevering

Adkomst for varelevering og renovasjon tillates fra Sem Sælands vei.

Eiendommer med gnr/bnr 405/177 skal ha adkomst for varelevering og renovasjon over formålsområde SGT1.

4.2 Bebyggelse og anlegg (BOP)

Området tillates benyttet til Kombinert formål: Offentlig eller privat tjenesteyting og kontor - for administrasjon, servering, konsulentvirksomhet, universitet, forskning, laboratorier og kontor.

Bebyggelse tillates innenfor angitte byggegrenser. Etasjer på gateplan skal utformes med utadrettede fasader mot grøntområder, uterom og SGT1-2. Hovedinnganger skal plasseres mot SGT1 i sammenheng med tiliggende bebyggelses innganger. Det tillates etablering av supplerende inngang mot SGT2.

Utvidelse av plassrom SGT1 kan etableres innen formålet. Arealet skal utformes som en del av møbleringssonen i gatetunet og stå i arkitektonisk sammenheng med bygulvet i SGT1.

Tekniske anlegg inkludert solcellepanel, tillates etablert på tak inntil 1,5 meter over tillatt kotehøyde, tilbaketrukket minimum 3 meter fra gesims. Rekkverk på tak tillates etablert 1,1 meter over tillatt kotehøyde, tilbaketrukket minimum 2 meter fra gesims. Tekniske anlegg skal være tilbaketrukket. Maks 15 prosent av takflaten tillates benyttet til tekniske anlegg. Tekniske anlegg og rekkverk på tak skal utformes som en integrert del av bygget og samsvare med det arkitektoniske uttrykket i valg av materialer og formspråk.

Ny bebyggelse skal tilpasses eksisterende bebyggelses materialbruk og farger i pusset mur og glass. Nytt bygningsvolum skal tilpasses det tilknyttede EFI-bygget sin utforming og komposisjon ved at fasade mot øst trekkes tilbake fra SGT2. Eksponerte støttemurer og fasadedeler i overgang fra terreng skal gis fasadebehandling tilsvarende de øvrige deler av ny bebyggelse. Utforming av ny bebyggelse skal skje i samråd med antikvariske myndigheter. Det skal tas størst mulig hensyn til fredete omgivelser og arkitektur.

§ 5 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

5.1 Kjøreveg (f_SKV)

Vegen skal være felles kjøreveg for eiendommene gnr/bnr 405/177, 405/219, 405/217 og inngå i gjennomgående sykkelforbindelse.

5.2 Fortau (f_SF1-2)

Fortau skal være felles for eiendommene gnr/bnr 405/177, 405/219, 405/217 og opparbeides som vist på plankart.

5.3 Gatetun (f_SGT1-2)

Gatetun skal være felles for eiendommene gnr/bnr 405/177, 405/219, 405/217. Utforming av gatetun skal skje i samråd med antikvariske myndigheter, det skal gis størst mulig hensyn til fredete omgivelser og arkitektur. Det skal opparbeides vegetasjon som fremmer biologisk mangfold og gir opplevelseskvaliteter.

Krav til opparbeiding og utforming

Gatetunet skal planlegges med universell utforming og utformes slik at det er enkelt å orientere seg, med vekt på naturlige ledelinjer og tydelig markering av inngangssoner. Møbleringssoner og grønt skal legges mot fasadene. Gatetun skal opparbeides med belegningsmønster som synliggjør og forsterker forplassen og trappen foran Gamle Fysikk. Det skal legges til rette for variert aktivitet og flere funksjoner. Gatetun skal opparbeides med "bymessig standard kvalitet" i henhold til VPOR-vedlegg "Kvalitet i offentlig rom".

Utforming og dimensjonering av bygulv/dekket og underliggende kjellerkonstruksjoner skal ivareta adkomst til bakgård for IT-bygget/Gamle fysikk og adkomst, manøvrering og oppstillingsplass for utrykningskjøretøy.

Det skal etableres hinder for biler mellom Campusstrøket og Gatetun (SGT) slik at kjøretøy, med unntak av utrykningskjøretøy, ikke har fri adgang til Campusstrøket.

5.4 Gang-/sykkelveg (f_SGS)

Gang-/sykkelveg skal være felles for eiendommene gnr/bnr 405/177, 405/219, 405/217 og opparbeides som vist på plankartet. Gang og sykkelvegen skal belyses. Det skal opparbeides tre benker for opphold og hvile tilknyttet forbindelsen hver 100. meter, i henhold til VPOR. Utforming av brukonstruksjon og tilhørende rekkverk skal være i "bymessig standard kvalitet" i henhold til VPOR-vedlegg "Kvalitet i offentlige rom i Bycampus Elgeseter" eller bedre. Gangveg skal opparbeides som plankartet viser, men det tillates mindre avvik fra geometrien for bedre tilpasning til terreng og stedlige forhold. Minimum farbar bredde på forbindelsen skal være 3,5 meter.

5.5 Annen veggrunn – grøntareal og tekniske anlegg (f_SVG1 og f_SVG2)

Områdene skal benyttes til funksjoner som naturlig hører til vegen.

§ 6 GRØNNSTRUKTUR

6.1 Blå/grønnstruktur (f_GBG)

Området skal opparbeides som grønne arealer. Området kan benyttes til skråningsutslag fra gang- og sykkelveg.

6.2 Park (f_GP)

Området skal være felles for NTNU sine eiendommer.

§ 7 HENSYNSSONER

7.1 Bevaring kulturmiljø (H570_1 - Gamle Fysikk)

Trappen til Gamle Fysikk skal bevares. Utforming av forplassen til Gamle Fysikk skal ivareta friskt mot Campusplenen. Alle tiltak i henhold til plan og bygningsloven som har betydning for verneinteressene, skal forelegges antikvarisk myndighet til uttalelse før tillatelse til tiltak gis.

§ 8 BESTEMMELSESONRÅDER

8.1 #1 Bebyggelse under bakken

Kjeller tillates utbygd innenfor bestemmelsesområdet merket #1. **8.2 #2 Delt område**
Det tillates motorisert ferdsel over området i forbindelse med varelevering og renovasjon. Området skal utformes og skiltes på fotgjengeres premisser og sikre trygg ferdsel for fotgjengere.

8.2 #2 Delt areal

Området skal utformes og skiltes på fotgjengeres premisser og skal sikre trygg ferdsel for fotgjengere. Det tillates kjøring på området i forbindelse med varelevering og renovasjon

§ 9 VILKÅR FOR GJENNOMFØRING

9.1 Utomhusplan

Med søknad om tillatelse til tiltak skal det følge detaljert og høydesatt plan for utomhusområder innenfor bebyggelse og anleggsformål i målestokk 1:500. Tilgrensende grøntområder og park som berøres av tiltaket skal inngå i utomhusplanen.

Planen skal vise:

- eksisterende og planlagt bebyggelse og terreng
- eksisterende vegetasjon/trær som skal bevares og planlagt vegetasjon
- utforming og møblering av uterom
- eksisterende og planlagt belysning
- materialbruk på overflater og overganger mellom ulike overflater
- trapper/ramper/forstøtningsmurer
- stigningsforhold på fortau, gang-/sykkelveger og kjøreveger
- sykkel- og bilparkering og HC-parkering
- oppstilling og manøvrering for varelevering og avfallshåndtering
- hvordan tilgjengelighet/universell utforming er ivaretatt, ledelinjer
- overvannshåndtering
- hvordan fremkommelighet ved evakuering er ivaretatt

Utomhusplan skal utarbeides i henhold til gjeldende designretningslinjer for campusområdet på Gløshaugen.

9.2 Samråd med antikvariske myndigheter

Alle søknads- eller meldepliktige arbeider som har betydning for verneinteressene, skal forelegges antikvarisk fagkyndig rådgiver (byantikvaren) til uttalelse før godkjenning.

9.3 Dokumentasjon av bebyggelsens utforming

Ved søknad om tiltak for ny bebyggelse skal volum, fasader, material- og fargebruk, og overgang til terreng og bygulv dokumenteres.

Det skal fremlegges 3D-modell av planlagt tiltak. Ved søknad om tillatelse til tiltak skal det følge detaljtegninger av viktige overganger, som fasadens møte med terreng og bygulv, gesims og materialskifter i fasade, samt møte med eksisterende bebyggelse. Tegninger skal angi material- og fargebruk på alle synlige flater.

Fasader for felt BOP skal illustreres i perspektiver som viser hvordan fasadeuttrykket, farger og materialer virker sett fra Høgskoleparken ved Døvekirken, campusstrøket (sør) og Campusplenen (nord).

9.4 Geoteknisk prosjektering

Geoteknisk prosjektering må være ferdig før igangsettingstillatelse gis. Av prosjekteringsrapporten skal det framgå om det er behov for geoteknisk oppfølging av spesielle arbeider i byggeperioden. Den geotekniske prosjekteringen skal ta hensyn til de forhold som framgår av Multiconsult notat nummer 10217766-02-RIG-NOT-001.

9.5 Plan for bygge- og anleggsfasen

Plan for beskyttelse av omgivelsene mot støy, støv og andre ulemper i bygge- og anleggsfasen skal følge søknad om igangsetting. Det skal dokumenteres hvilke risikoreduserende tiltak som iverksettes for å beskytte eksisterende og tilgrensende bygninger og kulturminneverdier. Det skal dokumenteres hvordan vibrasjoner i anleggsfasen kan påvirke laboratorievirksomheten i nærliggende bebyggelse. Eventuelle avbøtende tiltak skal beskrives og gjennomføres.

Planen skal inneholde en beskrivelse av klimagassutslipp knyttet til anleggsvirksomhet og massetransport. Planen må inneholde avbøtende tiltak for gående og syklende som blir berørt i anleggsfasen.

Det skal dokumenteres hvordan det tas hensyn til eksisterende trær i Høgskoleparken.

9.6 Overvannshåndtering

Ved søknad om tillatelse til tiltak skal det foreligge en godkjent plan for behandling av alt overvann, herunder takvann, overflatevann og drenevann. Håndtering av overvann skal vurderes og planlegges i sammenheng med flomveger. Helhetsplan for campusområdet skal legges til grunn for detaljprosjektering av overvann, og plan for behandling av overvann skal vise hvordan den henger sammen med denne.

9.7 Vann og avløp

Trondheim kommune skal teknisk godkjenne forprosjekt for hele feltet for vann og avløp. Dette kan gjennomføres etter reguleringsplanen er vedtatt, men må gjøres før prosess med teknisk plangodkjenning for første delfelt.

Før søknad om tillatelse til igangsetting av tiltak kan innvilges skal teknisk plan for vann og avløp være teknisk godkjent av Trondheim kommune.

Helhetsplan for campusområdet skal legges til grunn for detaljprosjektering av vann og avløp, og teknisk plan for vann og avløp skal vise hvordan den henger sammen med denne.

9.8 Avfallsløsning

Teknisk godkjent plan for avfallsløsning skal foreligge før igangsettingstillatelse gis. Plan for avfallsløsning skal godkjennes av kommunen.

9.9 Energiløsninger og materialvalg

Med søknad om tillatelse til tiltak skal det følge en redegjørelse for hvordan energiløsninger og materialvalg er løst med tanke på klimagassutslipp og kommunens klimamål.

§ 10 REKKEFØLGEKRAV/ VILKÅR FOR GJENNOMFØRING

10.1 Brukstillatelse

Før bebyggelsen tas i bruk skal Kjøreveg (SKV), Fortau (f_SF1-2), Gatetun (SGT1-2) og Annen veggrunn – grøntareal og tekniske anlegg (f_SVG1 og f_SVG2) være opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan.

10.3 Sykkelparkering

Før bebyggelsen tas i bruk skal oppstillingsplasser for sykkel være opparbeidet.

10.4 Ferdigattest

Før bebyggelsen tas i bruk skal midlertidig bygge- og anleggsområder være ferdig tilbakeført til opprinnelig formål.

Signatur (*Ordfører ved bystyrevedtak, byplansjefen ved delegert*).

VEDLEGG TIL BESTEMMELSENE:

Vedlegg 4 Vedlegg til bestemmelser, geoteknisk vurdering (Multiconsult notat nr 10217766-02-RIG-NOT-001)