



TRONDHEIM KOMMUNE

Byplankontoret

Planident: r20200032

Arkivsak: 20/58298

Hesthagen og del av Høgskoleparken, gnr/bnr 405/39, 405/177, 405/101 m.fl., detaljregulering Reguleringsbestemmelser

Dato for siste revisjon av bestemmelsene: 19.01.2023

Dato for godkjenning av bystyret: 02.03.2023

§ 1 AVGRENSNING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart merket Statsbygg og NTNU, datert 11.01.22, senest endret 20.12.2022.

§ 2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

Planen skal legge til rette for oppføring av ny bebyggelse for universitetsformål og universitetets samarbeidspartnere, med tilhørende infrastruktur og uteoppholdsarealer. Planen skal sikre at bebyggelsen har god henvendelse mot tilgrensende byrom, og at universitetet kan integreres med byen og innovasjonsdistriktet på Elgeseter. Den nye bebyggelsen skal sikres funksjonelle og store sammenhengende arealer. I tillegg skal planen sikre en allment tilgjengelig og universell utformet gangbru mellom Sem Sælands vei og Hesthagen, med direkte kobling til Klæbuveien.

§ 3 FELLESBESTEMMELSER FOR HELE PLANOMRÅDET

3.1 Utforming

Prinsipper og kvalitetsstandard listet opp i dokumentet NTNU Campus Byromsprinsipper, datert 05.12.2022, skal legges til grunn for utforming av utearealer og tilhørende kantsoner.

3.2 Miljø

Prinsipper i *Miljøprogram for NTNU Campus* skal legges til grunn for detaljprosjektering, byggeprosess og driftsfase.

3.3 Overvannshåndtering

Lokal og åpen overvannshåndtering skal legges til grunn ved detaljutforming og prosjektering av tiltak. Minimum 50 % av beregnet fordrøyningsvolum, beregnet i henhold til Trondheim kommunes VA-norm, skal håndteres i åpne overvannsløsninger som regnbed, blågrønne tak, grøfter, åpne kanaler og nedsenkede fordrøyningsarealer, og det skal legges

opp til infiltrasjon i grunnen der det er mulig. Flerfunksjonelle løsninger og flerbruk skal etterstrebes. For øvrig skal overvann ledes frem til nærmeste resipient.

Bygninger, terreng og landskap skal utformes slik at naturlige flomveier bevares eller etableres, og at sikkerhet mot flomskader er tilstrekkelig ivaretatt.

3.4 Bymessig og arkitektonisk kvalitet

Bebyggelse og anlegg med tilhørende uteareal og offentlige byrom skal ha god arkitektonisk kvalitet. Tiltakene skal utformes helhetlig, slik at de gjennom formgivning, farge- og materialbruk samspiller med hverandre og tilliggende verneverdig bebyggelse, både estetisk og bruksmessig. Materialene skal være varige og oppfylle høye krav til funksjonell og estetisk kvalitet over tid.

Ny bebyggelse skal ha aktive og utadvendte fasader på gateplan ut mot hovedgater og torg som angitt i bestemmelsene til de enkelte felt, med fasadeutforming som gjør det attraktivt for fotgjengere å ferdes på gateplan og som bygger opp om gatemiljøet. Disse fasadene skal vise aktiviteten innenfor på en slik måte at bygningens virksomhet er synlig for allmennheten. I byggenes kantsoner skal det etableres sitteplasser. Inngangspartier og servicefunksjoner skal orienteres mot byrom og viktige forbindelser som angitt i bestemmelsene til de enkelte felt. Ved innganger i ny bebyggelse skal høydeforskjell mellom ferdig planert uteareal og inngangsetasje løses inne i bygget, dersom høydeforskjellen overstiger 10 cm.

Glassflater i første etasje der det er krav om utadvendte fasader skal være gjennomsiktige og tillates ikke tildekket, foliert eller på annet vis behandlet på en måte som forhindrer innsyn fra utsiden.

Ved søknad om tiltak skal det beskrives hvordan kravene er ivaretatt.

3.5 Blågrønn faktor

Det skal sikres minimum blågrønn faktor (BGF) for angitte felt i henhold til tabellen nedenfor og beregningsmetode i NS 3845:

Reguleringsformål	Felt	BGF
Bebyggelse og anlegg – Offentlig eller privat tjenesteyting	BOP1	0,35
Torg	ST2	
Bebyggelse og anlegg – Offentlig eller privat tjenesteyting	BOP2/BAA	0,5
Fortau, torg, gatetun og annen veggrunn	SF5, ST3-4, SGT2, SVG5-6	
Blå-/grønnstruktur	GB	

3.6 Dokumentasjonskrav

3.6.1 Krav i forbindelse med søknad om tiltak

3.6.1.1. Overordnet landskapsplan

Ved første søknad om tiltak for ny bebyggelse skal det medfølge overordnet og kotesatt landskapsplan for hele planområdet. Dette kravet gjelder ikke for felt BOP1, dersom dette er første felt der det søkes om tiltak.

3.6.1.2. Overordnet plan for overvannshåndtering og blågrønn faktor

Ved første søknad om tiltak skal løsninger for lokal og åpen overvannshåndtering og trygge flomveier dokumenteres og begrunnes, i henhold til i henhold til NVEs tretrinnsstrategi. Uttalelse fra Trondheim kommunes ansvarlige enhet for teknisk godkjenning av VA-planer, for tiden Kommunalteknikk, skal følge med søknaden.

Dokumentasjon på blågrønn faktor skal vedlegges søknad om tiltak. Dokumentasjonen skal i tillegg inneholde en oversikt over tiltak som øker blågrønn faktor med 0,15 utover kravet til felt BOP1, og en redegjørelse for hvilke av disse tiltakene som innarbeides i prosjektet. Eventuelle tiltak som ikke innarbeides skal begrunnes.

3.6.1.3. Forprosjekt og teknisk plan renovasjon, veg, vann og avløp

Ved søknad om tiltak skal det foreligge godkjent forprosjekt for vann og avløp for hele planområdet, som inkluderer separering av kommunale ledninger i Klæbuveien, Gløshaugveien og Abels gate. Forprosjektet skal være godkjent av Trondheim kommune. Ved søknad om tiltak skal det foreligge teknisk plan for renovasjon, veg, vann og avløp for det enkelte felt innenfor planområdet. Planen skal redegjøre for tiltakets sammenheng med og virkning på felles teknisk infrastruktur i tilgrensende reguleringsplaner for NTNU campussamling.

3.6.1.4. Kvalitetsoppfølgingsplan

Ved søknad om tiltak skal det foreligge kvalitetsoppfølgingsplan for utearealer og tilhørende kantsoner som redegjør for hvordan prinsipper listet opp i *NTNU Campus Byromsprinsipper*, jamfør punkt 3.1, er ivaretatt i det omsøkte tiltaket.

3.6.1.5. Miljøoppfølgingsplan

Ved søknad om tiltak skal miljøprogram sendes inn sammen med miljøoppfølgingsplan som redegjør for hvordan prinsipper i miljøprogrammet ivaretas for bebyggelse og byrom.

3.6.1.6. Geoteknisk prosjektering

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

3.6.2 Krav i forbindelse med igangsettingstillatelse

3.6.2.1 Detaljert landskapsplan

Sammen med søknad om igangsettingstillatelse skal det følge detaljert landskapsplan for det omsøkte tiltaket og tilgrensende byrom. Landskapsplanen skal, i den utstrekning det er relevant, vise:

- Omsøkt tiltak og eksisterende bebyggelse og anlegg på feltet
- Eksisterende og planlagt terreng samt terrengtilpasning mot nabofeltene
- Kantsoner mot bebyggelse, torg, gatetun, gågater, sykkelveier, sykkel- og bilparkering, taxiholdeplass, oppstillingsplasser for utrykningskjøretøy, aktivitets-, leke- og oppholdssoner og annen disponering av ubebygde arealer
- Eksisterende trær som skal bevares, nye trær og annen, ny vegetasjon samt trær som fjernes
- Tykkelse på vekstlag
- Aktivitets- og lekearealer, møblering, belysning, forstøtningsmurer og eventuelt andre konstruksjoner

- Type dekker og materialvalg
- Ivaretagelse av universell utforming, herunder framkommelighet og orienterbarhet samt HC-parkering
- Ivaretagelse av varelevering og renovasjon
- Plassering av eventuelle støy- og vindreducerende tiltak
- Håndtering av overvann og snø
- Ivaretagelse av blågrønn faktor
- Grøntregnskap som viser grøntareal som bygges ned og tilført grøntareal
- Sol-/skyggeanalyse må inngå som eget temakart til landskapsplanen

3.6.2.2. Teknisk plan renovasjon, veg, vann og avløp

Teknisk plan for renovasjon, veg, vann og avløp, jamfør punkt 2.5.1, skal være godkjent av Trondheim kommune før igangsettingstillatelse kan gis.

3.6.2.3. Forurenset grunn

Ved søknad om igangsettingstillatelse skal 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 legges fram for forurensningsmyndigheten.

Hvis det under grave- og bygningsarbeider påvises eller fattes mistanke om forurenset grunn eller materialer, skal det gjøres miljøtekniske undersøkelser for kartlegging av omfang og eventuelt gjennomføring av tiltak i henhold til forurensningsforskriftens kapittel 2. Tiltakene skal godkjennes av forurensningsmyndigheten.

3.6.2.4. Plan for anleggsfasen

Plan for beskyttelse av omgivelsene mot støy og andre ulemper i bygge- og anleggsfasen skal følge søknad om igangsettingstillatelse. Planen skal redegjøre for trafikkavvikling, massetransport, herunder tilgrising av veg/støv, driftstider, trafiksikkerhet for gående og syklende, skolevei og universell utforming. Det skal dokumenteres hvordan hovedforbindelser for gående, syklende og kollektivtrafikk samt turløypa campusrunden opprettholdes eller legges om. Planen skal vise tiltak av midlertidig eller permanent karakter som ivaretar prinsipper for anleggsfasen i henhold til *Byromsprinsipper*. Planen skal også redegjøre for eksisterende vegetasjon som skal beskyttes, renhold og støvdemping, støyforhold, grunnvannstand/setningsforhold for tilgrensende bebyggelse og tiltak for å hindre spredning av fremmede organismer. Planen skal også gjøre rede for tilgang til berørte eiendommer for publikum, vareleveranser, utrykningskjøretøy samt vise rømningsveier for de berørte eiendommene.

Planen må vise at trær som skal bevares er sikret beskyttelse, både av krone, stamme og rotsonen. Den må i tillegg vise at det ikke legges opp til kjøring, parkering eller lagring av materialer eller masser i rotsonen.

Nødvendige beskyttelses- og avbøtende tiltak skal dokumenteres og være etablert før bygge- og anleggsarbeider kan igangsettes.

Dersom støygrenser angitt i Miljøverndepartementets retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen T-1442/2021, tabell 4, ikke kan overholdes, skal kommunen og omgivelsene varsles særskilt, og dokumentasjon på avbøtende tiltak skal foreligge før tiltak

kan igangsettes. Kravene om særskilt varsling og dokumentasjon på avbøtende tiltak gjelder også for luftforurensning dersom timemiddelkonsentrasjonen av PM10 overstiger 200 µg/m³ der folk bor eller oppholder seg i tilknytning til anleggsområdet, i henhold til Miljøverndepartementets retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging, T-1520.

Riggplan og marksikringsplan skal inngå i plan for anleggsfasen. Riggplanen skal vise plassering av midlertidige anleggs- og riggområder som er nødvendig for gjennomføring av tiltaket. Marksikringsplan skal, der dette er relevant, vise arealer i parkformål og grønnstruktur som skal og ikke skal berøres i anleggsfasen og inngjerding av arealer som blir berørt. Riggplanen og marksikringsplanen skal være godkjent av Trondheim kommune.

§ 4 BEBYGGELSE OG ANLEGG (§ 12-5 NR. 1)

4.1.1 Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg (felt BOP1-2 og BAA)

Bebyggelsens plassering på tomte

Bebyggelse på, over og under terreng skal plasseres innenfor byggegrenser angitt på plankartet. Byggegrense ligger i formålsgrense i plankartets vertikalnivå 3 - over bakken, og der annet ikke er angitt på vertikalnivå 2 - på bakken. Sykkelparkering med tilhørende atkomst, mindre trapper og ramper, HC-parkering, støttemurer inntil 50 cm høyde og overvannsanlegg tillates plassert utenfor byggegrenser.

Bebyggelsens høyde

Maksimal tillatt byggehøyde innenfor byggegrense er angitt på plankart med kotehøyde, med unntak av gangbrua (SAA) som er begrenset gjennom utformingsbestemmelser.

Grad av utnyttning

Maksimal tillatt utnyttelse er angitt i bruksareal (BRA), og skal for følgende delfelt ikke overstige:

Felt	Maks tillatt BRA (m)
BOP1	2 600 BRA
BOP2 og BAA	16 800 BRA

Areal under terreng skal ikke medregnes i bruksarealet.

Arealbruk

Bebyggelsen skal benyttes til tjenesteyting innenfor universitets-, forsknings-, administrasjons-, innovasjons- og kulturformål. Det tillates annen tjenesteyting rettet mot studentvelferd og nabolag.

Bebyggelsens utforming

Bebyggelsen skal utformes slik at det oppnås variasjon i lange fasadeliv gjennom oppdeling, fasadegrønt, relieffvirkning og/eller variasjon i materialbruk, og kombinasjoner av disse virkemidlene. Bebyggelsens fasade i første etasje skal deles opp av vertikale felt med referanser til byggets øvrige materialbruk.

Takareal, med unntak av konstruksjon for overlys og glassoverbygg, i felt BOP1-2 og BAA, skal dimensjoneres for og etableres med grønne tak med fordrøyningssevne og areal til oppholds- og aktivitetsareal, eller kombinasjonsløsninger av grønne tak med fordrøyningssevne, oppholds- og aktivitetsareal og/eller solcelleanlegg.

Det tillates solcelleanlegg på bebyggelsens tak og fasade. Der solcelleanlegg på tak overstiger høyde på fasadelivets gesims, skal det trekkes minimum 1 meter inn fra fasadeliv.

Fasademateriale på eventuelle takoppbygg og ved varemottak og servicearealer skal samsvare med øvrig fasademateriale på bebyggelsen. Der det etableres oppholdsareal på tak skal rekkverk trekkes minimum 50 cm inn fra fasadeliv, og ha transparent utforming.

Parkering

Sykkelparkering

Parkering for sykkel opparbeides etter følgende minimumskrav:

Offentlig eller privat tjenesteyting: 0,23 plass per beregnet student og 0,46 plasser per beregnet ansatt.

Minimum 50 prosent av sykkelparkeringsplassene skal være overbygget, hvorav minimum 50 prosent av disse skal etableres innendørs. Minimum 8 prosent av sykkelparkeringsplassene skal være dimensjonert for transport- og/eller familiesykler. I tilknytning til ny bebyggelse skal det være garderobe og dusjfasiliteter tilgjengelig, og det skal settes av arealer til vask/reparasjon av sykkel.

Bilparkering

Det skal etableres minimum fire (4) parkeringsplasser innenfor planområdet for personer med funksjonsnedsettelse. Det tillates etablert maksimum fire (4) parkeringsplasser for driftskjøretøy innenfor planområdet. Utover parkering for personer med funksjonsnedsettelse, driftsparkering og regulert parkering i Klæbuveien og Schøyens gate, tillates det ikke etablert parkeringsplasser for bil innenfor planområdet.

Renovasjonsanlegg

Håndtering av avfall skal løses innenfor egen grunn. Dersom det etableres løsninger utomhus, skal disse være nedgravde oppsamlingsløsninger.

4.1.2 OFFENTLIG ELLER PRIVAT TJENESTEYTING (FELT BOP1)

Bebyggelsens høyde

All bebyggelse skal oppføres innenfor maksimale regulerte byggehøyder som er angitt på plankartet. Det tillates solcelleanlegg som overstiger maksimal byggehøyde med inntil 1 meter, og takoppbygg for heis, trapper og luftinntak/utkast, jamfør punkt 6.2 bestemmelsesområde #2.

Adkomst

Det skal etableres inngang til ny bebyggelse fra Klæbuveien, felt SF1, og fra Elgeseter gate eller felt ST2. Varelevering skal skje fra egen eiendom og/eller fra felt SPA2. Tilgang til bakgården med bil for eiendommene gnr. 405 bnr. 36, 97, 101 og 231 skal opprettholdes

via regulert avkjørsel. Tilgangen skal ha minimum bredde på 5 meter og minimum fri høyde på 2,7 meter.

Utforming

Første etasje i ny bebyggelse mot Elgeseter gate, Klæbuveien, felt SF1 og felt ST2, skal utformes med utadrettede fasader, hvorav minimum 60 prosent glassflater. Mot Klæbuveien, felt SF1, skal fasade innenfor areal med maksimal regulert kotehøyde kotehøyde + 40,0 meter trekkes eller skrås inn fra formålsgrense over kotehøyde + 37,5 meter. Mot Elgeseter gate skal fasade innenfor regulert areal med maksimal regulert kotehøyde kotehøyde + 40 meter trekkes eller skrås inn fra formålsgrense over kotehøyde + 36,5 meter.

Bruk

I første etasje i tilknytning til hjørnet mot Elgeseter gate og felt ST2 skal det etableres publikumsrettet funksjon.

4.1.3 OFFENTLIG ELLER PRIVAT TJENESTEYTING (FELT BOP2)

Bebyggelsens høyde

All bebyggelse skal oppføres innenfor maksimale regulerte byggehøyder som er angitt på plankartet. Det tillates takoppbygg for heis, trapper og luftinntak/utkast som overstiger maksimal byggehøyde med inntil 3 meter samt solcelleanlegg og konstruksjon for overlys som overstiger maksimal byggehøyde med inntil 2 meter. Dersom slike konstruksjoner etableres, skal disse være tilbaketrukket fra fasadelivet med minimum 3 meter. Det tillates maksimalt to (2) takoppbygg som gir trapp/heisadkomst til øverste tak samlet for felt BOP2 og BAA.

Adkomst

Det skal etableres inngang til ny bebyggelse fra Klæbuveien, felt SF5, felt ST3, ST4 og SGT2. Varelevering og tilgang til renovasjonsanlegg tillates fra felt SGT2.

Energibrønner

Det tillates etablert energibrønner innenfor feltet.

Utforming

Første etasje og inngangsfasade mot felt BAA skal utformes med utadvendte fasader, hvorav minimum 60 prosent glassflater mot Klæbuveien, felt SF5, felt ST3, ST4 og allment tilgjengelig gangforbindelse i felt BAA. Første etasje skal ha brutto etasjehøyde på minimum 5 meter. Øvrig fasade mot SGT2 skal ha minst 50 prosent glassflater i første etasje.

Fasade i første etasje, og eventuelt deler av andre og tredje etasje mot vest, nord og øst skal visuelt og fysisk skilles fra fasade i etasjene over. Nederste fasade skal ha en oppdelt karakter, der inngangspartier skal ha åpne forplasser innenfor feltet. Maksimal fasadebredde i første etasje mot Klæbuveien, felt SF2 og felt ST3, uten oppdeling og/eller relieffvirkning skal være 20 meter.

Minimum 50 prosent av første etasje mot felt SF2 skal trekkes inn minimum 2 meter fra fortausformål. Overdekket areal skal ha minimum fri høyde på 4,5 meter.

Der bebyggelsen på vertikalnivå 3 over bakken krager ut over felt ST3, skal det sikres minimum fri høyde på 8,0 meter over nytt terreng.

Der konstruksjoner for overlys på tak overstiger høyde på fasadelivets gesims, skal konstruksjonen(e) trekkes minimum 3 meter inn fra fasadeliv.

Areal med maksimal regulert kotehøyde på +35,5 meter, tillates ikke utnyttet med et fotavtrykk større enn 78 m² BRA.

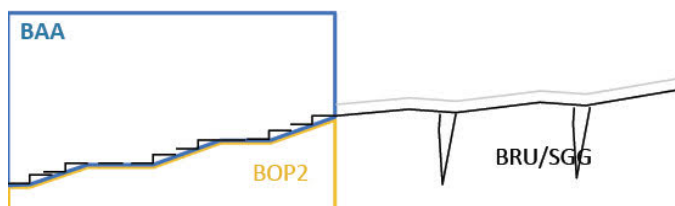
Bruk

Mot felt BAA og/eller i første etasje mot felt ST3 skal det etableres publikumsrettet funksjon.

4.1.4 OFFENTLIG ELLER PRIVAT TJENESTEYTING KOMBINERT MED GANGVEG (FELT BAA)

Allment tilgjengelig gangforbindelse

Innenfor feltet skal det etableres en allment tilgjengelig forbindelse mellom felt ST3 og gangbru/takflate på felt SGG. Forbindelsen tillates opparbeidet som trapp, men skal tilrettelegges for å kunne trille barnevogn og sykkel. Maksimal tillatt stigning på trapp og trillbar forbindelse er 24,5 grader målt fra horisontalplanet. Forbindelsen skal utformes med oppholdssoner tilknyttet etasjer i bebyggelsen, og vegetasjonssoner. Samlet bredde på gang-, oppholds- og vegetasjonssoner skal i gjennomsnitt være på minimum 8 meter. Universelt utformet adkomst til takflate/gangbru på felt SGG tillates løst med allmenn tilgjengelig heis innenfor felt BOP2 eller felt ST4. Inngang til heis skal ha god synlighet fra felt ST3 og fra utvendig gangbane på takflate/gangbru, felt SGG.



Bebyggelsens høyde

All bebyggelse skal oppføres innenfor maksimale regulerte byggehøyder. Det tillates takoppbygg for heis, trapper og luftinntak/utkast som overstiger maksimal byggehøyde med inntil 3 meter, og solcelleanlegg og konstruksjoner for overlys som overstiger maksimal byggehøyde med inntil 2 meter. Dersom takoppbygg for heis, trapper og luftinntak/utkast etableres, skal disse være tilbaketrukket fra fasadelivet med minimum 3 meter og tillates å dekke inntil 10 prosent av takflaten. Det tillates maksimalt to (2) takoppbygg som gir trapp/heisadkomst til øverste tak samlet for felt BOP2 og BAA.

Utforming

Gangforbindelsen tillates overbygget med utkragede bygningsdeler innenfor byggegrense angitt med kotehøyde + 52,0 meter. Der bygningsdeler etableres, skal disse ha fasadeutforming som gjennom materialbruk samsvarer med fasadeutforming på øvrig del av felt BOP2. Minimum fri høyde over gangforbindelsen skal være 4,5 meter.

Der konstruksjoner for overlys på tak overstiger høyde på fasadelivets gesims, skal det trekkes minimum 3 meter inn fra fasadeliv.

Gangforbindelsen skal etableres med tekniske og-/eller fysiske løsninger som sikrer gjennomgående trygg ferdsel hele året, også i overgang til bru, felt SGG.

4.2 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (§ 12-5 NR. 2)

4.2.1 Fellesbestemmelser for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (felt SKV1-4, SF1-6, ST1-7, SGT1-4, SGG, SS, SVT, SVG1-8, SPA1-2)

Samferdselsanlegg som er vist som offentlig skal opparbeides i samsvar med teknisk detaljplan godkjent av kommunen.

Alle samferdselsanlegg skal være tilgjengelige for allmennheten.

Der det skal etableres gatetrær i felt SVG1-6 i Klæbuveien skal det etableres rotvennlig bærelag i hele bredden på det tilgrensende fortauet. For gatetrær i eller langs torg- og gatetunarealer skal det etableres rotvennlig bærelag i minimum 3,5 meters bredde.

Over felt ST3, ST4 og SGT2 skal det etableres en tydelig lesbar ganglinje som forbinder felt SF5 og SF6.

4.2.2 Kjøreveg (felt SKV1-5)

SKV1 i Klæbuveien skal opparbeides som enveiskjørt gate for bil og sykkel.

4.2.3 Fortau (felt SF1-6)

Felt SF5 skal utformes slik at det fremstår som en del av tilgrensende torgareal (felt ST3-4) av Klæbuveien.

4.2.4 Torg (felt ST1-7)

Torg utformes som attraktive steder for opphold og fotgjengere. Det tillates etablert sykkelparkering og åpne overvannsløsninger. Det skal etableres sitteplasser og vegetasjon innenfor felt ST1, ST4 og ST6-7.

Innenfor felt ST2, ST4, ST6 og ST7 tillates kjøring til eiendommene, kjøring og oppstilling for beredskaps- og utrykningskjøretøy, og kjøretøy for drift av bygningene og tilhørende uteareal.

På felt ST4 skal det etableres åpent fordrøyningsområde for overvann, soner for opphold og aktivitet, avfallshåndtering og vanntilgang for besøkende. Det skal tilrettelegges for bysykkelparkering innenfor feltet. Det tillates etablert energibrønner, dersom disse i sin helhet legges under bakken og ikke medfører synlige tiltak på torget. Det tillates etablert heis som sikrer universell tilgjengelighet til gangbru og takflate, felt BAA og SGG, jmfør punkt 4.1.5, plassert langs formålsgrense mot felt BOP2. Innenfor feltet tillates rampe for adkomst til sykkelparkering i felt BOP2, der denne ikke er til hinder for viktige ganglinjer over torget.

Torget sør for BOP2, felt ST4 og ST5, skal tilpasses eksisterende terreng og parkformål. Murer og konstruksjoner høyere enn 1 meter over ferdig planert terreng tillates ikke, med unntak av der det er nødvendig for å sikre tilgjengelighet til gangforbindelse på bru

innenfor felt SGG. Det skal opparbeides gangareal som forbinder gatetun, gangbru og park, felt SGT3, SGG og GP1. De deler av feltet som ikke opparbeides som torg, skal opprettholdes som parkareal.

Innenfor felt ST6 tillates utvidelse av bredde på eksisterende trapp mellom øvre og nedre nivå.

Det tillates etablert anlegg for sykkelparkering i bygningskonstruksjoner under felt ST7. Eksisterende rampe langs søndre formålsgrænse tillates utvides innenfor feltet. Dersom rampe utvides skal trær som berøres av tiltaket erstattes innenfor feltet.

4.2.5 Gatetun (felt SGT1-4)

Gatetun skal utformes med prioritering av myke trafikanter og tilrettelegges for begrenset kjøring. Det tillates, kjøring til eiendommene, samt kjøring og oppstilling for beredskaps- og utrykningskjøretøy, varelevering, renovasjon og kjøretøy for drift av bygningene og tilhørende uteareal. I gatetun SGT2 tillates det etablert parkering for personer med funksjonsnedsettelse.

Felt SGT1 skal utformes med vegetasjonsflater, trær og åpne løsninger for fordrøyning av overvann. Det tillates oppmerking av kjøreareal gjennom bruk av kantstein med eller uten vis, gatestein, eller lignende.

Innenfor felt SGT2-3 tillates oppmerking av kjøreareal for varelevering og renovasjon gjennom bruk av kantstein med eller uten vis, gatestein, eller lignende. Oppmerking av oppstillingsplasser for driftskjøretøy tillates. Rampe for adkomst til sykkelparkering i underetasje på felt BOP2 tillates etablert innenfor felt SGT2, der denne ikke er til hinder for nødvendig bylogistikk.

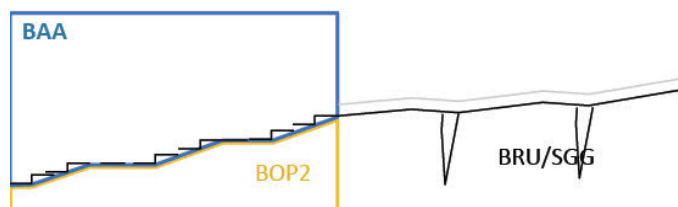
SGT3 skal utformes med vegetasjonsflater, trær, soner for opphold og aktivitet, og åpne løsninger for fordrøyning av overvann. Det skal sikres gangarealer med samlet bredde minimum 4,5 meter, og soner for opphold og/eller aktivitet. HC-parkering og sykkel tillates innenfor feltet.

Innenfor felt SGT4 skal det sikres arealer for vegetasjon og opphold. I vareleveringssoner der kjøretøy er nødt til å rygge, skal det gjennom oppmerking og utforming sikres trafiksikre løsninger for gående og syklende.

4.2.6 Gangveg på bru (felt SGG)

Universelt tilgjengelig gangforbindelse

Det skal etableres en utvendig gangveg på bru som er universelt utformet. Gangvegen skal forbinde allmenn tilgjengelig gangforbindelse på bebyggelsen i felt BAA og felt ST5. Gangvegen skal ha minimum fri bredde på 3 meter, med utvidet bredde for oppholdssoner.



Utforming

Felt SGG ligger på vertikalnivå 3 (over grunnen) og tillates oppført som gangbru i ett plan på søyler.

Konstruksjonen i felt SGG skal kun ha ett tilkoblingspunkt til bebyggelse og utvendig gangforbindelse i felt BAA og ett tilkoblingspunkt til torg i felt ST5. Brua skal gis et visuelt lett arkitektonisk uttrykk med transparent rekkverk, og ha en mørk og dempet fargepalett.

Gangbane med rekkverk skal ha et tverrsnitt med bredde på maksimalt 4,5 meter. Tverrsnittets bredde tillates utvidet til maksimalt 9 meter for å etablere soner for opphold og hvile med et samlet areal på maksimalt 80 m².

Gangforbindelsen skal etableres med tekniske og-/eller fysiske løsninger som sikrer gjennomgående trygg ferdsel hele året, også i overgang til trapp, felt BAA.

Det skal etableres oppholdssoner for fugle- og dyreliv som del av eller i tilknytning til brua, som fugle- og flaggermuskasser.

4.2.7 Annen veggrunn – teknisk anlegg (felt SVT1-2)

Feltet skal utformes som overkjørbart areal med fast dekke.

4.2.8 Annen veggrunn - grøntareal (felt SVG1-8)

Det skal etableres gatetrær innenfor feltene. Innenfor felt SVG6 skal eksisterende trerekke bevares, med unntak av trær som kommer i konflikt med sikt fra avkjørsel til felt SGT2. Trær som må felles på grunn av tilstand, skal reetableres med arter tilpasset de stedlige forhold.

Innenfor felt SVG5 tillates HC-parkering for felt BOP1 og BOP2. Gateparkering tillates innenfor felt SVG1-4.

4.2.9 Parkering (felt SPA1-2)

Innen felt SPA1 kan det etableres areal til parkering av delebiler.

Felt SPA2 skal anvendes til varelevering.

4.3 GRØNNSTRUKTUR (§ 12-5 NR. 3)

4.3.1 Blå-/ grønnstruktur (felt GB)

Feltet skal opparbeides med vegetasjon tilpasset de stedlige forhold. Eksisterende trerekke skal bevares. Trær som må felles på grunn av tilstand skal reetableres med arter tilpasset de stedlige forhold. Løsninger som bidrar til å fordrøye overvannet skal etableres dersom dette ikke får negative virkninger for eksisterende trerekke.

4.3.2 Høgskoleparken (felt GP1-2)

Tiltak som fremmer friluftslivet, turveier, trapper i terreng, områder for lek, opphold, egenorganisert fysisk aktivitet og rekreasjon, åpne overvannsløsninger og biologisk mangfold i Høgskoleparken kan tillates dersom viktige økologiske funksjoner blir opprettholdt. Belysning av parkarealer skal rettes mot arealene som skal opplyses, slik at lys på tilliggende naturmiljø og omgivelser begrenses.

Trær som felles skal reetableres innenfor regulert parkformål med arter tilpasset de stedlige forhold. Det skal etableres oppholdssoner for fugle- og dyreliv som kompenserende tiltak ved felling av trær, som fugle- og flaggermuskasser.

Innenfor felt GP1 i Høgskoleparken skal gangforbindelser mellom Hesthagen, felt SGT2, og Sem Sælands vei, felt ST5, og mellom torget ved Abels gate, felt ST1, og Sem Sælands vei opparbeides med belysning og gatevarme. Der forbindelsene legges om eller rustes opp, skal de legges skånsomt i terrenget. Forbindelse fra Abels gate til Sem Sælands vei tillates løst som en trappekonstruksjon.

Innenfor felt GP1 i Høgskoleparken tillates midlertidige anleggstiltak for utbygging av gangbru i felt SGG og bebyggelse å BOP2/BAA, herunder anleggsveier og plassering av byggekraner plassert skånsomt i terrenget i henhold til godkjent riggplan. Det tillates ikke å fjerne trær som følge av midlertidige anleggstiltak eller inngrep i hensynssone naturmiljø, H560. Anleggsområdet skal sikres på forsvarlig måte. Større trær skal sikres mot skader i anleggsperioden, herunder krone, stamme og rotsonen. Området skal være ryddet, istandsatt og tilbakeført til det formål som er angitt i planen ved ferdigstilling av det aktuelle utbyggingsfeltet. Dersom anleggsarbeidet avsluttes i vinterhalvåret, kan kravet om istandsetting utsettes til første påfølgende vår.

Teknisk plan for offentlig grønnstruktur

Plan for offentlig grønnstruktur/friområde/park skal utarbeides i samarbeid med og teknisk plangodkjennes av Trondheim kommune før igangsettingstillatelse gis.

§ 5 BESTEMMELSER TIL HENSYNSSONER (§§ 12-6, 12-7 OG 11-8)

5.1 Faresone (§ 11-8 a) (sone H310)

5.1.1 Ras og skredfare H310

Faresonen omfatter kvikkleireforekomst og utløpsområde. Geotekniske vurderinger skal alltid gjennomføres for tiltak som vil kunne berøre grunnen i hensynssonen, herunder mindre tiltak som ikke er vist på plankartet.

5.1.2 Frisiktsone

Innenfor frisiktsoner skal det ikke være sikthindrende vegetasjon, gjerder, murer eller andre synshindre med en høyde over 50 cm over tilstøtende vegers nivå.

5.2 Særlige hensyn til friluftsliv, grønnstruktur, landskap eller bevaring av naturmiljø eller kulturmiljø (§ 11-8 c) (sone H560)

Bevaring naturmiljø H560

Innenfor hensynssone for bevaring av naturmiljø, skal trær med stammeomkrets over 80 cm målt i 1 meters høyde over bakken og annen verdifull vegetasjon bevares. Det tillates å fjerne fremmede arter som står på fremmedartslista. Fjerning av trær og annen verdifull vegetasjon kan bare skje etter en faglig vurdering og i samråd med Trondheim kommune. Ny vegetasjon skal avklares med Trondheim kommune. Ved eventuell nyplanting skal dette være med arter tilpasset de stedlige forholdene.

§ 6 BESTEMMELSER TIL BESTEMMELSESONRÅDER (#1-4)

6.1 Bestemmelsesområde #1 Arkeologisk gransking

Før iverksetting av tiltak i medhold av planen innenfor bestemmelsesområdet skal det foretas arkeologisk gransking av de berørte automatisk fredete kulturminner markert som bestemmelsesområde #1 i plankartet.

6.2 Bestemmelsesområde #2 – takoppbygg

Innenfor bestemmelsesområde #2 tillates takoppbygg for heis, trapper og luftinntak/utkast som overstiger maksimal byggehøyde med inntil 3 meter.

6.3 Bestemmelsesområde #3 - søyler for gangbru

Innenfor bestemmelsesområde #3 tillates etablert søyler for bebyggelse/konstruksjon på felt SGG. Hvert søylepunkt skal utformes som slanke søylegrupper eller enkeltsøyler med maksimal diameter på 450 mm per søyle. Der bygningskonstruksjonen krysser over eksisterende eller omlagt gangforbindelse, skal det sikres fri høyde på minimum 4,5 meter. Fundament for søyler skal beplantes og ligge i flukt med og/eller under ferdig planert terreng.

6.4 Bestemmelser til midlertidig anleggsområde #4

Innenfor bestemmelsesområde #4 skal det opparbeides en funksjonell og trygg gang- og sykkelforbindelse mellom torg, felt ST6, og kjøreveg, SKV5. Det skal legges stor vekt på hensynet til det økologiske funksjonsområdet ved valg av løsning for forbindelsen. Forbindelsen skal utformes med hastighetsdempende tiltak, slik som rettvinklet møte med utflating mot Gløshaugveien, felt SKV5.

§ 7 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

7.1 Før igangsettingstillatelse gis innenfor felt BOP2

- Før igangsettingstillatelse til byggetiltak innenfor felt BOP2 kan gis, skal gangforbindelse gjennom Høgskoleparken, felt GP1, mellom Abels gate, felt ST1 og SGT1, og Sem Sælands vei være oppgradert, jamfør punkt 4.3.2.

7.2 Før bebyggelse tas i bruk i felt BOP1-2, BAA og SGG

- Før bebyggelse på felt BOP1 tas i bruk, skal torget på felt ST2 være opparbeidet.
- Før bebyggelse på felt BOP2 tas i bruk, skal felt fortau, SF5, torg, ST3-4, gatetun, SGT2, annen veggrunn og grøntareal, SVG5-6 og eventuelle overvannstiltak tilknyttet blå/grønnstruktur, GB, være opparbeidet.
- Før bebyggelse på felt BOP2/BAA tas i bruk, skal torg på felt ST5 være opparbeidet.
- Før bebyggelse på felt BOP2 tas i bruk, skal felt SGT4, ST6 og gang- og sykkelforbindelse i bestemmelsesområde #4 være opparbeidet.
- Før bebyggelse på felt BOP2/BAA tas i bruk skal den del av gangforbindelsen gjennom Høgskoleparken som det vil være nødvendig å legge om mellom Hesthagen, felt SGT2, og Sem Sælands vei, felt ST5, være opparbeidet, i henhold til krav i punkt 4.3.2.
- Før bebyggelse på felt SGG tas i bruk, skal park, felt GP1-2, være istandsatt og tilbakeført, med revegetering.
- Før bebyggelse på felt SGG tas i bruk, skal del av Sem Sælands vei, felt SGT3, være opparbeidet.

Signatur (Ordfører ved bystyrevedtak, byplansjefen ved delegert).

VEDLEGG TIL BESTEMMELSENE:

NTNU Campus Byromsprinsipper (datert 05.12.2022)

Saksprotokoll

Utvalg:	Bystyret
Møtedato:	02.03.2023
Sak:	28/23
Tittel:	Saksprotokoll - Detaljregulering av Hesthagen og del av Høgskoleparken, gnr/bnr 405/39, 405/177, 405/101 m.fl., detaljregulering, r20200032, sluttbehandling
Resultat:	Annet forslag vedtatt
Arkivsak:	20/58298

Vedtak:

Bystyret vedtar forslag til detaljregulering av Hesthagen og del av Høgskoleparken, alternativ 1. Reguleringsplanforslaget er vist på kart i målestokk 1:1000, merket alternativ 1, Statsbygg og NTNU sist endret 20.12.2022 med bestemmelser datert 19.01.2023 og beskrevet i planbeskrivelsen, datert 20.12.2022.

Vedtaket fattes i henhold til plan- og bygningsloven § 12-12.

Miljøprogrammet endres slik at hovedmålene for klimagassutslipp og energi blir:

- NTNU Campus etableres slik at det på sikt blir et nullutslippsområde med netto reduksjon mot null klimagassutslipp i et livsløpsperspektiv. Dette inkluderer alle direkte og indirekte utslipp.
- NTNU Campus etableres slik at det på sikt produserer mer energi enn eget behov og bidrar til at Trondheim kommune når sine klimamål.

Flertallsmerknad 1 - Ap, H, Sp, MDG, V, FrP, SV, R, Uavh Vorkinnslie:

Det må legges til rette for at NTNU gjennom sin campusutvikling får etablert framtidrettede og bærekraftige løsninger. Planene må gi rom for at NTNU kan videreutvikle energiløsninger og miljøtiltak, og på sikt få en campus som produserer mer energi enn eget behov (pluss). Det vil bidra til at Trondheim kommune når sine klimamål.

NTNU må ha mulighet til å etablere ytterligere tiltak senere, i tråd med nye krav og nye teknologiske muligheter.

Planene må gi rom for at NTNU gjennom bærekraftig drift og eiendomsforvaltning kan bruke campus som et levende laboratorium gjennom forskning og eksperimentell virksomhet. Trondheim kommune som samfunnsutvikler vil bidra i å støtte opp om NTNUs arbeid med å optimalisere utnyttelse av energiløsninger som solceller, sesonglager eller andre energiløsninger.

Bystyret ber om at byggeprosessen planlegges og prosjekteres på en slik måte at forsterkede miljøambisjoner lar seg innpasse fortløpende på en hensiktsmessig måte. Eksempelvis at solceller kan påmonteres tak senere i prosessen.

Flertallsmerknad 2 - MDG, H, SV, Sp, V, R, Uavh Vorkinnslien:

Bystyret har vedtatt at campus skal utvikles som et nullutslippsområde. Stortinget har også vedtatt høye miljøambisjoner for prosjektet. Bystyret mener derfor at tiltakene i miljøprogrammet bør styrkes i tråd med målsettingene. Dette knyttes til samfunnsmålene om at kunnskaps- og teknologihovedstaden Trondheim skal være et kraftsentrum for en bedre verden samt at Trondheim skal ta ansvar for et grønnere og mer sirkulært samfunn.

Flertallsmerknad 3 - MDG, Ap, H, SV, Sp, V, R, PP, KrF, Uavh Vorkinnslien, Uavh Andresen:

Bystyret oppfordrer regjeringen til å raskt starte arbeidet med å kartlegge muligheter for annen bruk av bygningene på Dragvoll etter at campussamlingen er gjennomført.

Flertallsmerknad 4 – H, Ap, SV, MDG, Sp, R, V, FrP, PP, Uavh Andresen:

Merknadsstillerne peker på at plan og bygningsloven stiller krav om universell utforming. Broa mellom Gløshaugen og Hesthagen må tilfredsstillе dagens og fremtidens krav til universell utforming og fremkommeligheten må være god uavhengig av funksjonsnivå og værforhold hele året.