

Reguleringsplan for Høgskoleveien og Grensen

Reguleringsbestemmelser

Detaljreguleringsplan

PlanID r20200033

Saksnummer 20/58340

1. Planens hensikt

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 bevaringsverdig bebyggelse sikres gjennom transformasjon, integrasjon og ny bruk. Den nye bebyggelsen skal sikres funksjonelle og store sammenhengende arealer, og bevisst utforming i overgangen mot eksisterende bebyggelse. Planen skal i tillegg sikre bevaring av den fredete alleen, og deler av Høgskoleparken og trehusbebyggelsen i Grensen.

2. Fellesbestemmelser for hele planområdet

2.1 Utforming

Prinsipper listet opp i dokumentet NTNU Campus Byromsprinsipper (datert 29.11.2021) skal legges til grunn for utforming av utearealer og tilhørende kantsoner.

2.2 Miljø

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

2.3 Overvannshåndtering

Lokal og åpen overvannshåndtering skal legges til grunn ved detaljutforming og prosjektering av tiltak. Minimum 50 % av overvannet skal håndteres i åpne løsninger som regnbed, blågrønne tak, grøfter, åpne kanaler og nedsenkede fordrøyningsarealer, og det skal legges opp til infiltrasjon i grunnen i den utstrekning 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.

2.4 Blågrønn faktor

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

Reguleringsformål	Felt	BGF
Bebyggelse og anlegg – Offentlig eller privat tjenesteyting Torg	BOP1, BOP2 ST1 og ST2	0,35

2.5 Dokumentasjonskrav

2.5.1 Krav i forbindelse med søknad om tiltak

Overordnet landskapsplan

Ved søknad om tiltak for ny bebyggelse skal det følge overordnet og kotesatt landskapsplan for hele planområdet.

Plan for overvannshåndtering og blågrønn faktor

Ved søknad om tiltak skal løsninger for lokal og åpen overvannshåndtering og trygge flomveier dokumenteres og begrunnes, iht. tretrinnsstrategien. Uttalelse fra Trondheim kommune skal følge søknad.

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

Teknisk plan renovasjon, veg, vann og avløp

Ved søknad om tiltak skal det foreligge teknisk plan for renovasjon, veg, vann og avløp. Planen skal redegjøre for tiltakets sammenheng med og virkning på offentlig infrastruktur i tilgrensende reguleringsplaner for NTNU Campussamling.

Kvalitetsoppfølgingsplan

Ved søknad om tiltak skal det foreligge en kvalitetsoppfølgingsplan for utearealer og tilhørende kantsoner som redegjør for hvordan prinsipper listet opp i NTNU Campus Byromsprinsipper, jf. punkt 2.1, er ivaretatt i det omsøkte tiltaket.

Miljøoppfølgingsplan

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

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.

Dokumentasjon av bebyggelse som rives

Før søknad om tillatelse til riving kan godkjennes, skal antikvarisk fagkyndig rådgiver (byantikvaren) avgi uttalelse til kulturminnefaglig dokumentasjon av bebyggelsen. Dokumentasjonen skal inneholde bilder, beskrivelse og opptegning av bygget.

2.5.2 Krav i forbindelse med igangsettingstillatelse

Detaljert landskapsplan

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

- Omsøkt tiltak og eksisterende bebyggelse og anlegg på feltet
- Eksisterende og planlagt terreng samt terrengtilpasning til nabofeltene
- Kantsoner mot bebyggelse, torg, gatetun, gågater, sykkelveier, sykkel- og bilparkering, taxiholdeplass, oppstillingsplasser for utrykningskjøretøy og annen disponering av ubebygde arealer
- Eksisterende trær som skal bevares og ny vegetasjon
- Tykkelse på vekstlag og betingelser for beplantning
- Aktivitets- og lekearealer, belysning og forstøtningsmurer

- Ivaretagelse av universell utforming, HC-parkering, varelevering og renovasjon
- Plassering av eventuelle støy- og vindreducerende tiltak
- Håndtering av overvann og snø
- Ivaretagelse av blågrønn faktor

Teknisk plan renovasjon, veg, vann og avløp

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

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 iht. forurensningsforskriftens kapittel 2. Tiltakene skal godkjennes av forurensningsmyndigheten.

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, driftstider, trafiksikkerhet for gående og syklende, universell utforming, renhold og støvdemping, ivaretagelse av vegetasjon og støyforhold. Nødvendige beskyttelsestiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeider kan igangsettes. Planen skal også gjøre rede for tilgang til berørte eiendommer for publikum, vareleveranser, utrykningskjøretøy, etc. samt vise rømningsveier for de berørte eiendommene. Det skal dokumenteres i planen hvordan forbindelse for gående, syklende og utrykningskjøretøy mellom Høgskoleveien og Klostergata/Chr. Frederiks gate skal holdes åpen gjennom hele anleggsperioden.

Dersom luftkvalitets- og støygrenser som angitt i Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av luftkvalitet og støy i arealplanleggingen, T-1520 og T-1442/2021 ikke kan overholdes, skal kommunen og omgivelsene varsles særskilt og dokumentasjon på avbøtende tiltak skal foreligge før tiltak kan igangsettes.

Riggplan skal inngå i plan for anleggsfasen, og vise plassering av midlertidige anleggs- og riggområder som er nødvendig for gjennomføring av tiltaket.

3. Bestemmelser til arealformål

3.1 Bebyggelse og anlegg (§ 12-5 nr. 1)

3.1.1 Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg (felt BOP1-3, BKB1-2)

Bebyggelsens plassering på tomta

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

Avstand mellom kjellerkonstruksjon og stamme på allétrær som er fredet, skal være minimum 5 meter.

Dersom allétrær som er fredet skal erstattes som følge av utbyggingstiltaket, skal de sikres et jordvolum for treets røtter på minimum 45 m³.

Bebyggelsens høyde

Maksimal tillatt byggehøyde innenfor byggegrense er angitt på plankart med kotehøyde (moh.).

Grad av utnyttning

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

Felt	Maks tillatt BRA (m ²)
BOP1	15.000 BRA
BOP2	11.300 BRA

Areal under terreng og tenkte plan skal ikke medregnes i bruksarealet.

Arealbruk

Bebyggelsen i felt BOP1-3 skal benyttes til tjenesteyting innenfor universitets-, forsknings-, administrasjons-, medie- og kulturformål. Det tillates annen tjenesteyting rettet mot studentvelferd og nabolag.

Innenfor kombinerte formål i felt BKB1-2 tillates bolig i kombinasjon med tjenesteyting innenfor universitets-, forsknings-, administrasjons-, medie- og kulturformål.

Fri høyde over regulert samferdselsareal

Der det tillates bygningsdeler som krager ut over regulert samferdselsareal (felt SF3-4, ST2 og SS1), skal det sikres fri høyde på minimum 4,5 meter over ferdig planert terreng.

Bebyggelsens utforming

Bebyggelsen skal utformes slik at det oppnås variasjon i lange fasadeliv gjennom oppdeling, relieffvirkning og/eller variasjon i materialbruk. Bebyggelsens fasade i første etasje skal deles opp av vertikale felt med referanser til byggets øvrige materialbruk. Glassflater i første etasje der det er krav om utadvendte fasader skal være gjennomsiktlige og tillates ikke tildekket, foliert eller på annet vis behandlet på en måte som forhindrer innsyn fra utsiden.

Minimum 50 % av nybyggenes takareal i felt BOP1 og BOP2 skal dimensjoneres for å kunne ha grønne tak med fordrøyningssevne, eller tak med kombinasjonsløsninger av grønne tak med fordrøyningssevne, oppholdsareal 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.

Der det etableres takoppbygg skal disse ha fasademateriale som samsvarer med øvrig fasademateriale på bebyggelsen.

Der det etableres oppholdsareal på tak skal rekkverk trekkes minimum 50 cm inn fra fasadeliv.

Parkering

Sykkelparkering

Parkering for sykkel skal opparbeides etter følgende minimumskrav:

- Offentlig eller privat tjenesteyting: 23 plasser pr 100 studenter og 46 plasser pr 100 ansatte
- Bolig: 2 plasser pr 70 m² BRA

For tjenesteyting skal minimum 50 % av sykkelparkeringsplassene være overbygget, hvorav minimum 50 % av disse skal etableres innendørs. Sykkelparkering tillates sikret i større felles anlegg utenfor planområdet.

For tjenesteyting skal minimum 2,5 % av sykkelparkeringsplassene 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 4 bilparkeringsplasser for personer med funksjonsnedsettelse innenfor planområdet. Det tillates etablert maksimum 3 parkeringsplasser for driftskjøretøy innenfor planområdet. For øvrig tillates det ikke etablert nye parkeringsplasser for bil innenfor planområdet.

Støy

Støygrenseverdier i tabell 2 i retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen, T-1442/2021, gjelder for planen, med følgende presiseringer og unntak:

- Boenheter mot gul støysone (55 dB – 65 dB) skal ha en stille side (<55 dB). Minst ett soverom skal vende mot stille side.
- Det skal dokumenteres bruksmessig egnede, private eller felles private, uteoppholdsareal med soner med støynivå under anbefalt grense i tabell 2 i T-1442/2021. (<55 dB).

Renovasjonsanlegg

Håndtering av avfall skal løses innenfor egen grunn og/eller innenfor eiendom gnr/bnr 405/207 (gatetun ved Studentersamfundet). Dersom det etableres løsninger utomhus, skal disse være nedgravde oppsamlingsløsninger.

Bygg som skal bevares

Bygninger som er angitt som «bygg som skal bevares» på plankartet, tillates ikke revet.

Dersom bebyggelsen på grunn av brann eller andre årsaker må erstattes av nybygg, tillates det oppført bebyggelse med samme dimensjoner og for øvrig etter de samme retningslinjer som for nybygg eller påbygg.

Uttalelse fra kulturminnemyndighet skal følge søknad om tillatelse for alle tiltak som berører bebyggelsen som skal bevares.

Statsarkivets administrasjonsbygg

Byggets autentiske eksteriør skal bevares. Byggets hjørner tillates ikke innebygget. Endringer av eksteriør og tilbygging av fasade mot nord tillates for tiltak utarbeidet i samråd med kulturminnemyndigheten.

Statsarkivets magasindel

Byggets autentiske eksteriør skal bevares. Det tillates utført endringer på bygget utarbeidet i samråd med kulturminnemyndigheten, herunder utvidelse av eksisterende vindus- og døråpninger i byggets fasade mot øst og vest. Det skal legges vekt på utforming og kvalitet ved tiltaket.

Magasindelens nordre fasade og hjørner mot Klostergata tillates ikke innebygget. Byggets fasader mot øst og vest tillates innglasset.

Statsarkivets mellombygg

Byggets autentiske eksteriør skal bevares, men tillates innebygget. Det tillates utført endringer på bygget utarbeidet i samråd med kulturminnemyndigheten, herunder utvidelse av eksisterende vindus- og døråpninger og heving av takkonstruksjon innenfor maksimal byggehøyde.

Vollan gård

Byggets fasade skal bevares eller tilbakeføres til opprinnelig utseende. Byggets fire hjørner mot Klostergata og Høgskoleveien tillates ikke innebygget. Det tillates utført endringer på byggets konstruksjon utarbeidet i samråd med kulturminnemyndigheten. Bygget tillates tilbygget mot vest.

3.1.2 Kombinert bebyggelse og anlegg (felt BKB1-2) – Offentlig eller privat tjenesteyting kombinert med bolig

Eksisterende bebyggelse innenfor felt BKB1 tillates ikke revet.

Innenfor felt BKB2 tillates gjenoppføring av bygg som er flyttet innenfor planområdet, jf. punkt 5.2 (#2). Gjenoppføring av annen verneverdig trehusbebyggelse kan vurderes innenfor feltet. Dersom det flyttes eksisterende eller etableres ny bebyggelse, skal denne ha adkomst fra og henvende seg mot Grensen (felt SGT2).

Det tillates sykkelparkering og parkering for bevegelseshemmede innenfor den ubebygde delen av felt BKB2. Dersom det etableres sykkelparkering, tillates denne overbygget.

3.1.3 Offentlig eller privat tjenesteyting (felt BOP1)

Bebyggelsens høyde

All bebyggelse skal oppføres innenfor maksimale regulerte byggehøyder som er angitt på plankartet. Det tillates solcelleanlegg og takoppbygg for heis, trapper og luftinntak/utkast som overstiger regulert byggehøyde med inntil 2 meter innenfor byggegrenser med angitt kotehøyde på k+35,0, k+39 og k+43,0, dersom disse ikke kommer i konflikt med siktsektor fra Elgeseter bru (koordinatsystem ETRS 1989 UTM sone 32N, x: 569576,4159, y: 7033666,5882, øyehøyde 1,7 meter) til Hovedbygningens gesims.

Dersom takoppbygg etableres, skal disse være tilbaketrukket fra fasadelivet med minimum 4 meter og tillates å dekke inntil 10 % av takflaten.

Adkomst

Det skal etableres inngang til bebyggelsen fra Klostergata (felt SF2) og fra Høgskoleveien (felt SF5). Varelevering tillates fra eiendom gnr/bnr 405/207 (gatetun ved Studentersamfundet).

Utforming

Første etasje i ny bebyggelse mot Klostergata (felt SF2), eiendom gnr/bnr 405/207 (gatetun ved Studentersamfundet) og Høgskoleveien (felt SF5) skal utformes med utadvendte fasader, hvorav minimum 60 % glassflater mot felt SF2 og SF5, og minimum 50 % glassflater mot eiendom gnr/bnr 405/207. Første etasje skal ha brutto etasjehøyde på minimum 5 meter.

Maksimal fasadebredde i første etasje mot Klostergata (felt SF2) uten oppdeling og/eller relieffvirkning skal være 24 meter.

Statsarkivet og Vollan gård tillates om- og tilbygget som beskrevet under punkt 3.1.1 «Bygg som skal bevares».

Fasadene på Statsarkivets magasindel mot øst og vest tillates tilbygget. Tilbygg skal utformes som en glassdekket konstruksjon som sikrer fasadens lesbarhet fra utbyggingsfeltet.

Fasade på Vollan gård mot vest tillates tilbygget. Tilbygg skal utformes som en glassdekket konstruksjon.

I bebyggelsens kantsone mot Klostergata (felt SF2) skal det bevares og/eller etableres minimum fem trær. Det skal etableres utendørs overbygget venteareal med direkte tilknytning til fremtidig metrobussholdeplass i Klostergata.

Øverste etasje innenfor del av feltet med maksimal regulert byggehøyde k+52,3 skal inneholde en publikumsrettet funksjon og fasader skal utformes med en hovedandel i glass eller annet transparent materiale.

3.1.4 Offentlig eller privat tjenesteyting (felt BOP2)

Bebyggelsens høyde

All bebyggelse skal oppføres innenfor maksimale regulerte byggehøyder som er angitt på plankartet. Det tillates solcelleanlegg og takoppbygg for heis, trapper og luftinntak/utkast som overstiger regulert

byggehøyde med inntil 2 meter, dersom disse ikke kommer i konflikt med siktsektor fra Elgeseter bru (koordinatsystem ETRS 1989 UTM sone 32N, x: 569576,4159, y: 7033666,5882, øyehøyde 1,7 meter) til Hovedbygningens gesims, og siktsektor fra Marinen (koordinatsystem ETRS 1989 UTM sone 32N, x: 569744,7389, y: 7033710,2975, øyehøyde 1,7 meter) til Hovedbygningens møne og takflate mot nord. Dersom takoppbygg etableres, skal disse være tilbaketrukket fra fasadelivet med minimum 4 meter og tillates å dekke inntil 10 % av takflatens underliggende areal.

Adkomst

Det skal etableres inngang til bebyggelsen fra Vollabakken (felt ST2) og fra Høgskoleveien (felt SF6). Varelevering tillates fra Grensen (felt SGT1).

Utforming

Bebyggelsens første etasje mot Vollabakken (felt ST2), Høgskoleveien (felt SF6), Grensen (felt SGT1) og Christian Frederiks gate (felt SF3) skal utformes med utadvendte fasader, hvorav minimum 60 % glassflater mot felt ST2, SF6 og SF3, og minimum 50 % glassflater mot felt SGT1.

Gangbar kulvert under regulert samferdselsareal

Det tillates etablert en gangbar kulvert for teknisk infrastruktur som forbinder bebyggelse på felt BOP1 og BOP2 under bakken, innenfor avgrensning vist på plankartet. Bygging av kulvert skal utføres på en slik måte at den ikke skader Vollan gårds fundamentering og konstruksjoner. Det skal sikres en avstand fra overkant kulvert til overkant ferdig planert terreng på minimum 2,0 meter. Konstruksjonen skal plasseres og utformes slik at den ikke er i konflikt med overliggende gate, torg og overvannsløsning. Tiltaket skal være godkjent av vegeier før igangsettingstillatelse kan gis.

Ved etablering av kulvert innenfor felt BOP2 på vertikalnivå 1 skal Vitenskapsmuseet utføre arkeologisk overvåking. Vitenskapsmuseet skal kontaktes før igangsettingstillatelse kan gis. Dersom det i løpet av arbeidet oppdages noe som kan være et automatisk fredet kulturminne (f.eks. gjenstander, ansamlinger av sot/kull eller stein) skal arbeidet stanses og fylkeskommunen varsles jf. kulturminneloven § 8.2. Fylkeskommunen vil da ta stilling til funnenes karakter og omfang, og eventuelt fatte vedtak om frigivelse med relevante vilkår.

3.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§ 12-5 nr. 2)

3.2.1 Fellesbestemmelser for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (felt SKV1-5, SF1-10, ST1-2, SGT1-2, SGG1, SS1-3, SVT, SVG1-2 og SPA1)

Samferdselsanlegg angitt som offentlig på plankartet skal opparbeides i samsvar med detaljplan godkjent av vegeier.

Samferdselsanlegg skal være tilgjengelig for allmennheten.

3.2.2 Kjøreveg (felt SKV1-5)

SKV2 skal utformes slik at det fremstår som en del av torgarealet (felt ST1-2), og med et dekke som har hastighetsdempende virkning. Kantstein med lav vis tillates.

SKV5 skal opparbeides som to-felts kjøreveg for bil og sykkel i blandet trafikk.

3.2.3 Fortau (felt SF1-10)

Innenfor felt SF2 skal det etableres rotvennlig forsterkningslag i tilknytning til trær i SVG3.

SF4 skal utformes slik at det fremstår som en del av tilgrensende torgareal (felt ST1-2).

SF5-8 skal opparbeides med grusbelagte dekker eller faste dekker som fremstår grusbelagt.

3.2.4 Torg (felt ST1-2)

Området skal utformes som plass for opphold, fotgjengere, sykkelparkering, åpne overvannsløsninger og vegetasjon. Det skal etableres minimum ett nytt tre. Det skal være god tilgjengelighet for utrykningskjøretøy.

3.2.5 Gatetun (felt SGT1-2)

SGT1-2 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 tiliggende eiendommer. Gatetun skal opparbeides med fast dekke, og en utforming som er tilpasset den tilgrensende verneverdige trehusbebyggelsen.

SGT1 skal være felles for felt BOP2, BKB1-2 og eiendommene gnr 405 bnr 184, 185, 187 og 188.

3.2.6 Gangveg, -areal, gågate (felt SGG1)

SGG1 skal være felles for felt BOP2, BKB1 og eiendommene gnr 405 bnr 184, 185, 187 og 188.

Innenfor feltet skal eksisterende trapp og mur bevares.

Trappen tillates oppgradert og/eller utvidet innenfor formålet, og på en slik måte at den fremstår som en integrert del av muren. Dersom trappen utvides, skal eksisterende materialer gjenbrukes i størst mulig grad. Nye materialer skal være av samme type som eksisterende materialbruk. Uttalelse fra antikvarisk fagkyndig rådgiver (byantikvaren) skal følge søknad om tillatelse for alle tiltak som berører feltet.

3.2.7 Sykkelveg (felt SS1-3)

SS2 skal utformes slik at det fremstår som en del av det tilgrensende torg- og fortausareal (felt SF4 og ST1-2). Kantstein med lav vis tillates.

Kjøring til BOP3 tillates innenfor felt SS3.

3.2.8 Annen veggrunn – teknisk anlegg (felt SVT)

Feltet skal utformes som overkjørbart areal med fast dekke.

3.2.9 Annen veggrunn - grøntareal (felt SVG1-2)

Feltet skal utformes med vegetasjonsdekke og/eller belegning av naturstein.

Innenfor felt SVG1 skal det etableres minimum to nye trær.

Innenfor felt SVG2 tillates etablering av enkel sykkelparkering uten takoverbygg.

Innenfor felt SVG3 skal det etableres minimum 8 trær. Det tillates etablert åpne overvannsløsninger.

3.2.10 Kollektivholdeplass

Det tillates oppført leskur for metrobuss innenfor feltet.

3.2.10 Parkering (felt SPA1)

Det tillates etablert HC-parkering, driftsparkering og sykkelparkering for felt BOP1-2 innenfor felt SPA1.

3.3 Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)

3.3.1 Park (felt GP1-3)

Tiltak som fremmer friluftslivet, turveier, områder for lek og rekreasjon, åpne overvannsløsninger og biologisk mangfold kan tillates dersom viktige økologiske funksjoner blir opprettholdt.

Innenfor felt GP3 og GP1 skal det opparbeides en gangforbindelse fra Snorres gate (felt SKV5) til Høgskoleveien (felt SKV4). Gangforbindelsen skal opparbeides med en bredde på minimum 2,5 meter og plasseres skånsomt i terrenget uten bruk av støttemurer.

Nødvendig drift og vedlikehold av bebyggelse på felt BOP3 tillates midlertidig innenfor den del av parkarealet som omfatter eiendom gnr/bnr. 405/14. Dersom drift og vedlikehold utføres, skal arealet istandsettes til opprinnelig utforming så snart drift- og vedlikeholdsarbeid er avsluttet.

4. Bestemmelser til hensynssoner (§§ 12-6, 12-7 og 11-8)

4.1 Sikringssoner (§ 11-8 a) (sone H190)

Før tiltak igangsettes innenfor sikringssonen, skal dokumentasjon på at tiltak ikke er til skade for underliggende kulvertkonstruksjonen forelegges kulverteier.

4.2 Særlige hensyn til bevaring av kulturmiljø (§ 11-8 c) (sone H570)

Bebyggelse som skal flyttes, jf. bestemmelsesområde #2, pkt. 5.2, tillates oppført innenfor hensynssonen.

Eksisterende og flyttede bygningers hovedform og eksteriør skal bevares eller tilbakeføres til opprinnelig utførelse. Ved restaurering eller reparasjon av eksteriøret skal det benyttes opprinnelige/tradisjonelle materialer. Bygningsdeler som vinduer, ytterdører, takteking og eksteriørdetaljer skal bevares med sin opprinnelige plassering.

Uteanlegg skal bevares eller gis en utforming som er tilpasset den bevaringsverdige bebyggelsen.

Innenfor hensynssonen kan tiltak for sykkelparkering med takoverbygg og andre nybygg vurderes innpasset, forutsatt at tiltakene gis en utforming som tilpasser eller underordner seg verneverdig bebyggelse og anlegg gjennom skala og materialbruk.

Dersom bebyggelsen på grunn av brann eller andre årsaker må erstattes av nybygg, tillates det oppført bebyggelse med samme dimensjoner.

Uttalelse fra antikvarisk fagkyndig rådgiver (byantikvaren) skal følge søknad om tillatelse for alle tiltak som berører hensynssonen.

4.3 Båndlegging etter lov om kulturminner (§ 11-8 d) (sone H730)

Tiltak som berører fredningsområdet med park og dobbel trerekke i Høgskolevegen skal ikke igangsettes uten godkjenning fra kulturminnemyndighetene, jf. kulturminneloven. Innenfor båndleggingsssonen tillates ikke tiltak eller bruksendring som motvirker formålet med fredningen, herunder forandrer områdets karakter.

4.3.1 Alleen

Fjerning av trær i alleen er ikke tillatt. Når det er absolutt behov for utskifting av trær i alleen skal disse erstattes med samme type, dersom ikke annet fremkommer i krav fra kulturminnemyndighetene. Nyplantede trær skal sikres en rotsone som er tilstrekkelig for at treet kan få en størrelse som ivaretar at helheten i alleen opprettholdes.

5. Bestemmelser til bestemmelsesområder

5.1 Bestemmelsesområde #1 Arkeologiske utgravninger

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

5.2 Bestemmelsesområde #2 Flytting av bevaringsverdig bebyggelse

Bebyggelsen tillates flyttet. Tilstandsvurdering skal følge søknad om tillatelse for flytting.

6. Rekkefølgebestemmelser

6.1 Før bebyggelse tas i bruk (felt BOP1-2)

- Før bebyggelse på felt BOP2 kan tas i bruk, skal bygget som omfattes av #2 være flyttet til ny plassering innenfor hensynssone H570 og være sikret istandsatt.
- Før bebyggelse på felt BOP1 eller BOP2 tas i bruk, skal felt ST1-2, SF4, SS2 og SKV2 være opparbeidet.
- Før bebyggelse på felt BOP1 tas i bruk, skal felt SF2, SKH og SVG3 være opparbeidet.