



Området Grensen, øvre del, detaljregulering Reguleringsbestemmelser

Dato for siste revisjon av bestemmelsene : 15.09.2022

Dato for godkjenning av (vedtaksorgan) :

Leseveiledning

Det som er nytt sammenlignet med bestemmelsene til planforslaget Området Høgskoleveien - Grensen står med svart tekst. Det som er likt i begge sett bestemmelser står med grå tekst.

§ 1 PLANENS HENSIKT

Planen skal legge til rette for ny bebyggelse for bolig eller tjenesteyting, herunder universitetsformål, med tilhørende infrastruktur og uteoppholdsarealer. Planen skal sikre at bebyggelsen henvender seg mot tilgrensende byrom, og at bevaringsverdig bebyggelse sikres gjennom å transformere, integrere og bruke på nye måter. Planen skal i tillegg sikre bevaring av 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 prosent 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 etterstrebnes. 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 på 0,35 (BGF) for byggeområde BOT1 og BOT2 med beregningsmetode i NS 3845.

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

Ved søknad om tiltak skal det foreligge rapport fra geotekniske undersøkelser og ferdig geoteknisk prosjektering. Dokumentet skal identifisere grunnarbeider som krever geoteknisk kontroll av gjennomføring. Geoteknisk vurdering må vise at hensyn til områdestabilitet og lokalstabilitet blir ivaretatt som følge av de nye tiltakene i planområdet. Plan for geoteknisk kontroll av eventuelle kritiske og vanskelige forhold/grunnarbeider skal være utarbeidet før tillatelse til tiltak gis.

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 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 Kombinert bebyggelse og anlegg felt BKB3 – Offentlig eller privat tjenesteyting kombinert med bolig.

3.1.1 Arealbruk

Innenfor kombinerte formål i felt BKB3 tillates bolig i kombinasjon med tjenesteyting innenfor universitets-, forsknings-, administrasjons-, medie- og kulturformål.

3.1.2 Bygg som skal bevares

Eksisterende bebyggelse innenfor felt BKB3 tillates ikke revet.

Innenfor felt BKB3 tillates gjenoppføring av bygg som er flyttet innenfor planområdet, jamfør 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 innenfor den ubebygde delen av felt BKB3. Dersom det etableres sykkelparkering, tillates denne ikke overbygget.

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.

3.1.3 Bebyggelsens plassering på tomta

Bebyggelse på og over terreng skal plasseres innenfor byggegrenser angitt på plankartet.

Bebyggelse skal plasseres innenfor angitte byggegrenser. Inngangspartier skal være inntrukket.

Det tillates parkering i sokkeletasje kun for HC-plasser og sykkel.

Nedkjøringsrampe til parkeringskjeller tillates ikke plassert utenfor byggegrense.

Sykkelparkering med tilhørende atkomst, mindre trapper og ramper, HC-parkering, støttemurer, overvannsanlegg og bebyggelse under terreng tillates plassert utenfor byggegrenser.

3.1.4 Bebyggelsens høyde

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

3.1.5 Grad av utnyttning

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

Felt	Maks tillatt BRA (m ²)
Forlengelse av østre rekke	400 kvm
Trekanttomba	3 400 kvm

Sokkel skal regnes med i bruksarealet.

3.1.6 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.

Minimum 50 prosent av nybyggenes takareal i felt BKB3 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 én 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 utformes som del av bygningskroppens helhet. Rekkverket skal oppføres som en naturlig forlengelse av ytterveggen når det gjelder utforming og materialvalg.

Yttervegger skal ha ytterflater av pusset mur og/eller tegl og/eller tre. Bygningene skal ha farger, som innbyrdes harmonerer og som er tilpasset omgivelsene. Utvendig materialbruk og fargesetting skal fremgå av søknad om tillatelse.

3.1.6.1 Utforming på Trekanttomta

Første etasje i ny bebyggelse mot Christian Frederiks gate skal utformes med utadvendte fasader, hvorav minimum 60 prosent glassflater mot felt SF3 Foliering av hele glassflater tillates ikke. Første etasje skal ha brutto etasjehøyde på minimum fem meter. Dette kravet gjelder ikke hvis det planlegges for boliger.

Maksimal fasadebredde i første etasje mot Christian Frederiks gate, felt SF32, uten oppdeling og/eller relieffvirkning skal være ti meter.

Det tillates formede og flate tak.

Takterrasser tillates på den nest øverste etasjen.

I bebyggelsens kantsone mot Christian Frederiks gate) skal det etableres minimum tre trær.

Trær skal plantes med rotvennlig bærelastsystem i o_G. Løsning skal teknisk godkjennes av Trondheim kommune.

3.1.6.2 Utforming i forlengelsen av østre rekke

Bebyggelsen utformes med møne og gesims som angitt på plankartet. Kun saltak tillates.

3.1.7 Sykkel

Sykkelparkering

Parkering for sykkel skal opparbeides etter følgende minimumskrav:

- Offentlig eller privat tjenesteyting: 23 plasser per 100 studenter og 46 plasser per 100 ansatte
- Bolig: To (2) plasser per 70 m² BRA

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

For tjenesteyting skal minimum 2,5 prosent 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.

3.1.8 Bilparkering HC

Det skal etableres minimum fire (4) bilparkeringsplasser for personer med funksjonsnedsettelse innenfor planområdet. Det tillates etablert maksimum tre (3) parkeringsplasser for driftskjøretøy innenfor planområdet. Disse tillates kun plassert i

sokkel på Trekanttomta. For øvrig tillates det ikke etablert nye parkeringsplasser for bil innenfor planområdet.

3.1.9 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.
- Boenheter mot rød støysone (65 dB–70 dB) skal ha en stille side (<55 dB). Boenhetene skal være gjennomgående, minst halvparten av rom for varig opphold og 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).

-

3.1.10 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.

3.1.11 Bestemmelser for bolig

Boligenhetene større enn 70 m² BRA skal være gjennomgående/tosidig belyst. Ensidig belyste boligenheter tillates ikke mot nord eller øst.

Svalgang tillates ikke mot gate, kun mot gårdsrom. Lengden skal ikke være lengre enn at den betjener maksimalt tre leiligheter til hver side. Svalgangen skal trekkes minimum 0,3 meter unna fasade ved soverom. Innebygde svalganger tillates ikke.

Leiligheter i gul og rød støysone skal være gjennomgående og ha stille side med lydnivå under Lden 55 dBA. I rød støysone skal minst halvparten av rom for varig opphold og minst ett soverom vende mot stille side.

Samlet uterom for boliger skal minimum være 30 m² per 100 m² BRA boligformål.

Alle boligene skal ha tilgang til uteareal på balkonger, terrasse eller del av takterrasse på minimum 6 m².

Uteoppholdsareal skal ha lydnivå under 55 dB.

Alle leiligheter skal ha direkte tilgang til bakgård fra trapperom. Alle leiligheter skal ha tilgang til felles takterrasser.

Luftinntak skal plasseres mot bakgård.

Sykkelparkering:

Det skal anlegges minimum 3 sykkelparkeringsplasser per bolig i felles parkeringskjeller.

hvorav minimum 90 prosent av sykkelparkeringsplassene skal være innendørs i kjeller eller i første etasje og 10 prosent av sykkelparkeringsplassene på terreng utendørs.

Minimum 25 prosent av parkeringsplassene i kjeller skal være tilpasset lastesykler. Det skal etableres vaske-/spyle- og mekkeområder for sykler innendørs på minimum 50 m².

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

3.2.1 Fellesbestemmelser for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

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

Samferdselsanlegg skal være tilgjengelig for allmennheten.

SKV1 skal opparbeides som tofelts kjøreveg for bil.

3.2.2 Gatetun (felt SGT2)

SGT2 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 tilliggende eiendommer. Gatetun skal opparbeides med fast dekke, og en utforming som er tilpasset den tilgrensende verneverdige trehusbebyggelsen.

§ 4 BESTEMMELSER TIL HENSYNSSONER

4.1 Særlige hensyn til bevaring av kulturmiljø (sone H570)

Bebyggelse som skal flyttes, jamfør 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.

§ 5 BESTEMMELSER TIL BESTEMMELSESONRÅDER

5.1 Bestemmelsesområde #1 Forbindelse over bakkenivå

Mellom nye bygninger, innenfor bestemmelsesområde #1, tillates det innvendig forbindelse over bakken på maksimalt 4 meter x 4 meter. Forbindelsen skal være minimum 3 meter over bakken og være maksimalt en etasje høy. Høyden kan være maksimalt 3 meter. Det tillates ikke installasjoner på taket av denne forbindelsen. Forbindelsen skal ha vegger av glass, fra gulv til tak.

§ 6 VILKÅR FOR GJENNOMFØRING

6.1 Før bebyggelse tas i bruk (felt BKB3)

Ved søknad om riving av Grensen 12 skal det medfølge fotodokumentasjon av bygningens eksteriør. Kulturminnedokumentasjon av nåværende bygning må lages og må forelegges fagkyndig rådgiver (Byantikvaren) til uttalelse før godkjenning i forbindelse med rivesøknad for bygningen.

6.1.1. Utomhusplan

Med søknad om tiltak skal det følge detaljert og kotesatt illustrasjonsplan for hele planområdet i målestokk 1:200. Planen skal vise plassering av planlagt bebyggelse, eksisterende og planlagt terreng, beplantning og belysning, forstøtningsmurer, utforming av veier, stigningsforhold, fast materiale på veier, sykkelparkering og HC-parkering, avfallshåndtering, lekeplasser og støyskjermingstiltak.

6.1.2 Støv og støy

Det skal ved søknad om tiltak fremlegges støyfaglig utredning og nødvendig dokumentasjon på at kravene til støytiltak er oppfylt.

For å oppnå tilfredsstillende miljøforhold i anleggsfasen skal luftkvalitets- og støygrenser som angitt i Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av luftkvalitet og støy i arealplanleggingen, T-1520 og T-1442/2016 legges til grunn.

6.1.3 Geoteknikk

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

6.1.4 VA-plan

Teknisk godkjent vann- og avløpsplan skal foreligge før tillatelse til tiltak kan gis.

Plan for vann og avløp skal være godkjent før tillatelse til tiltak kan gis. Bygninger og anlegg som vil ha innvirkning på flomvei skal utformes slik at tilstrekkelig sikkerhet oppnås.

6.1.5 Deponi av overskuddsmasse

Plan for bygge- og anleggsfasen skal gjøre rede for hvordan og hvor deponering av masser skal skje. Dersom det skal deponeres masser innenfor planområdet, skal det være rene masser tilsvarende tilstandsklasse 1 i TA-2553. Planen skal også redegjøre for transport av masser.

§ 7 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

7.1 Før bebyggelse tas i bruk

- Fellesarealer: Brukstillatelse for boligene kan ikke gis før leke- og oppholdsarealer, fellesareal og gangveier med fortau er opparbeidet i samsvar med godkjent utomhusplan.
- Offentlig veg Grensen, øst-vest: Vegen skal utformes slik at også den østre delen får lav nok stigning til at den blir universelt utformet. Utforming av vegen skal teknisk

godkjennes av kommunen før tillatelse til tiltak kan gis. Veien skal være ferdig opparbeidet før boliger kan tas i bruk

- Trær mot Christian Frederiks gate: Brukstillatelse for boliger eller tjenesteyting kan ikke tas i bruk før minimum tre trær er plantet mellom bygning og Christian Frederiks gate. Det skal være minimum fem (5) meter mellom stamme og bygning, både over og under bakken.
- Utomhusplan: Uteoppholdsarealer skal opparbeides og ferdigstilles fortløpende i forhold til utbyggingstakt og i henhold til godkjent utomhusplan, før brukstillatelse kan gis.
- Alle støyskjermingstiltak/støyreducerende tiltak skal være gjennomført før bebyggelse kan tas i bruk.