



# TRONDHEIM KOMMUNE

Byplankontoret

Planident: r20200025

Arkivsak: 20/30631

Sem Sælands vei 11, detaljregulering  
Reguleringsbestemmelser

## Sem Sælands vei 11, detaljregulering

### Reguleringsbestemmelser

Dato for siste revisjon av bestemmelsene : 18.10.2021  
Dato for godkjenning av bystyret : 09.12.2021  
Dato for oppdatering etter bystyrets vedtak : 21.12.2021

#### 1 AVGRENSNING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart merket Gottlieb Paludan Architects AS, datert 12.1.2021, senest endret 18.10.2021.

#### 2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

Hensikten med planen er å legge til rette for en utvidelse av Sintef energi AS sine eksisterende arealer for forskning og utvikling på Gløshaugen, tilføre attraktivitet til eksisterende uterom på campus og sikre en utvidelse av dagens forbindelse for gående og syklende langs Høgskoleparken fra Sem Sælands vei til O.S. Bragstads plass.

Området reguleres til:

##### Bebyggelse og anlegg

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

##### Samferdsel og teknisk infrastruktur

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

## Grønnstruktur

- Blå/grønnstruktur (GBG)

## Hensynssoner

- Bevaring kulturmiljø (H570)

## Bestemmelsesområder

- Bebyggelse under bakken #1
- Delt areal (varelevering mm) #2
- Utkraget bebyggelse #3
- Kulvert under bakkenivå # 4

## 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 tabell 4 og 5 i T-1442/2021, legges til grunn.

### 3.2 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 f\_SGT1-2 og Høgskoleparken. Overgang mellom ny og eksisterende bebyggelse skal synliggjøres i fasaden.

### 3.3 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.

### 3.4 Samfunnssikkerhet

Risikoreduserende tiltak som begrenser uønsket biltrafikk kan gjennomføres, men på en slik måte at fremkommelighet for gående, syklende og utrykningskjøretøy ivaretas. Det sammenhengende uterommet og anleggets visuelle og estetiske utforming skal ivaretas ved innpassing av risikoreduserende tiltak.

### 3.5 Sårbar flora

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

### 3.6 Terrengbehandling og beplantning

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

Etablert vegetasjonskarakter skal videreføres. 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 fire biler tilknyttet forskningsvirksomheten. Det tillates ikke etablering av bilparkering utover dette.

#### Sykkelparkering

Det skal etableres minimum 211 parkeringsplasser for sykkel innendørs, hvorav minimum 15 % av sykkelparkeringsplassene skal være tilrettelagt for større sykler og lastesykler.

#### Varelevering

Adkomst for varelevering og renovasjon tillates fra Sem Sælunds vei.

Eiendommer med gnr/bnr 405/177 skal ha felles adkomst for varelevering og renovasjon over formålsområde f\_SGT1.

### **4.2 Bebyggelse og anlegg (BKB)**

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. 1. og 2. etasje av ny bebyggelse skal utformes med utadrettede og visuelt åpne fasader mot grøntområder, uterom og f\_SGT1-2. Fasaden skal utformes som en lett konstruksjon dominert av glass, og skal ha sammenhengende uttrykk på de seks nederste etasjene.

For utkraget del av påbygg, bestemmelsesområde #3, skal fasadeuttrykket ha en mer lukket karakter, og bygge opp under inntrykket av en sluttet form, slik at det står i visuell kontrast til underliggende etasjer. Fasaden skal utformes med ikke-reflekterende materialer.

Hovedinnganger skal plasseres mot f\_SGT1 i sammenheng med tiliggende bebyggelses innganger. Det skal etableres supplerende inngang mot f\_SGT2, vis-avis eksisterende inngang til Gamle fysikk.

Utvidelse av plassrom f\_SGT1 skal etableres innen formålet. Arealet skal utformes som en del av møbleringssonen i gatetunet og stå i arkitektonisk sammenheng med bygulvet i f\_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. 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. Fasade mot øst skal trekkes tilbake fra f\_SGT2, slik at det blir et sprang mellom ny og eksisterende fasade på EFI-bygget. Glassgård mot f\_SGT2 skal etableres som et åpent rom i to etasjer uten etasjeskillere. Solskjermingsløsning skal i utforming og fargebruk stå i sammenheng med bebyggelsens utforming, arkitektur og teknologiske ambisjonsnivå og være en integrert del av det visuelle uttrykket i fasaden. Solskjerming i førsteetasje mot f\_SGT1-2 skal utformes slik at aktivitet inne i bygget er synlig for forbipasserende. Eksponerte støttemurer og fasadedeler i overgang fra terreng skal gis fasadebehandling tilsvarende de øvrige deler av ny bebyggelse. Utforming av ny bebyggelse og fasadeelementer skal skje i samråd med antikvariske myndigheter.

#### 4.3 Uteoppholdsareal (f\_BUT)

Området skal opparbeides som uteoppholdsareal og tilrettelegges for opphold med sitteplasser.

## 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 igjennomgående 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, og ta 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 bygningen Gamle Fysikk. Det skal legges til rette for variert aktivitet og flere funksjoner. Gatetun skal opparbeides med "bymessig standard kvalitet" i henhold til VPOR-vedlegget "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. Lasteevne skal minimum være 11,5 tonn for aksellast, og 45 tonn for totallast.

Det skal etableres trygg gangforbindelse langs Sem Sælands vei fram til f\_SGS1.

#### 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 minimum tre benker tilknyttet forbindelsen hver 100. meter. Utforming av konstruksjoner 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 effektivt ferdselsareal på forbindelsen skal være 3,5 meter.

#### 5.5 Annen veggrunn – grøntareal og tekniske anlegg (f\_SVG)

Områdene er felles for eiendommene gnr./bnr. 405/177, 405/217 og 405/219, og skal benyttestil funksjoner som naturlig hører til vegen.

## 6 GRØNNSTRUKTUR

### 6.1 Blå/grønnstruktur (f\_GBG)

Området skal opparbeides som felles grøntareal for felt BKB. Området kan benyttes til skråningsutslag fra gang- og sykkelveg.

## 7 HENSYNSSONER

### 7.1 Bevaring kulturmiljø (H570 - Gamle Fysikk)

Trappen til Gamle Fysikk skal bevares. Utforming av forplassen til Gamle Fysikk skal ivareta frisikt mot Campusplenen. Trappen tillates midlertidig flyttet i forbindelse med anleggsfasen, og skal reetableres på samme plass ved anleggsslutt. Alle tiltak 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 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.

### 8.3 #3 Utkraget bebyggelse

Bebyggelsen tillates utkraget utover formålsgrensen fra kote +66 til maks kote angitt på plankartet.

### 8.4 #4 Kulvert under bakkenivå

Det tillates etablert kulvert for teknisk infrastruktur under bakkenivå.

## 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 fjernes eller 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 foreleggesantikvarisk myndigheter før søknad om tiltak.

### 9.3 Dokumentasjon av bebyggelsens utforming

Ved søknad om tiltak for ny bebyggelse skal volum, fasader, material- og fargebruk, og overgang tilterreng 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 deforhold som framgår av Multiconsult notat nummer 10217766-02-RIG-NOT-001 og Norconsult notat 5175072-RIG11-B01, vedlagt planbeskrivelsen.

### 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 skal beskrive avbøtende tiltak for gående og syklende med hensyn til sikkerhet og framkommelighet i anleggsfasen.

Planen skal dokumentere at tilgjengeligheten for innsatsmannskaper til omkringliggende bygninger opprettholdes, samt at sprinkleranlegg og slukkevannsforsyning fungerer som forutsatt. Dersom vanntilførselen ikke er tilstrekkelig i perioder må det dokumenteres kompenserte tiltak som minimum gir tilsvarende sikkerhet.

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 drensvann. 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 skal 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

Plan for avfallsløsning skal teknisk godkjennes av Trondheim kommune og skal foreligge før igangsettingstillatelse gis.

Håndtering av næringsavfall skal løses innomhus.

## 10 REKKEFØLGEKRAV/VILKÅR FOR GJENNOMFØRING

### 10.1 Brukstillatelse

Før bebyggelsen tas i bruk skal Kjøreveg (f\_SKV), Fortau (f\_SF1-2), Gatetun (f\_SGT1-2) og Annen veggrunn – grøntareal og tekniske anlegg (f\_SVG1 og f\_SVG2), Fortau (f\_SF1-2), Gang-/sykkelveg

(f\_SGS\_1) og Uteoppholdsareal (f\_BUT\_1) være opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan.

### **10.2 Sykkelparkering**

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

### **10.3 Midlertidige bygge- og anleggsområder**

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

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