

## Saksframlegg

---

### Detaljregulering av Sem Sælands vei 11, detaljregulering, r20200025, offentlig ettersyn

---

Arkivsaksnr.: 20/30631

#### Kommunedirektørens forslag til vedtak:

Bygningsrådet vedtar å legge to alternative forslag til detaljregulering av Sem Sælands vei 11, eiendommene gnr/bnr. 418/1 og 418/3 ut til offentlig ettersyn, samtidig som de sendes på høring.

Planforslagets alternativ 1 er vist på kart i målestokk 1:1000 merket Gottlieb Paludan Architects AS, datert 10.1.2021, sist endret 10.3.2021, i bestemmelser, sist endret 11.3.2021, og beskrevet i planbeskrivelse, sist endret 12.2.2021.

Planforslaget alternativ 2 er vist på kart i målestokk 1:1000 merket Gottlieb Paludan Architects AS, datert 10.1.2021, sist endret 10.3.2021, i bestemmelser, sist endret 11.3.2021, og beskrevet i samme planbeskrivelse som i alternativ 1, sist endret 12.3.21.

Før sluttbehandling skal:

- a) Det utarbeides rekkefølgekrav som sikrer opparbeidelse av samferdselstiltaket sykkelveg med fortau.
- b) Det utarbeides et planforslag for en løsning av sykkelveg med fortau på eksisterende fundamenter uten etablering av ny sykkelbro.
- c) Det utarbeides et planforslag som tillater en byggehøyde på maksimalt syv etasjer, vist som høydealternativ A i denne saken.

Vedtaket fattes i henhold til plan- og bygningsloven § 12-11.

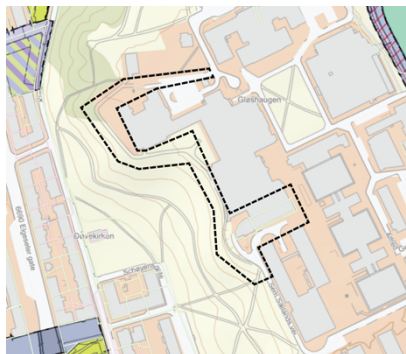
#### Saken gjelder

Hensikten med planforslaget er å legge til rette for en utvidelse av SINTEF Energis egne arealer på Gløshaugen med uteareal, og en utvidelse for sykkel av dagens forbindelse langs Høgskoleparken fra Sem Sælands vei til O.S. Bragstads plass.

Kommunedirektøren har benyttet seg av muligheten til å legge ut alternativer i tråd med plan- og bygningslovens § 12-11, for å få belyst saken på en best mulig måte gjennom høringsprosessen. Begge reguleringsplanforslagene er utarbeidet av Gottlieb Paludan Architects AS som plankonsulent, på vegne av forslagsstiller SINTEF Energi. Tomten ligger innenfor sentrumsformål i kommuneplanens arealdel og innenfor planprogrammet for NTNU campussamling. Kommunen ønsker fortetting i dette området. Kommunedirektøren anbefaler begge planforslagene.

## Trondheim kommune

Kommunedirektøren ønsker at bygningsrådet i denne saken tar stilling til hvilken høyde på bebyggelsen som kan aksepteres, og hvilken grad av tilrettelegging for gående og syklende som best møter fremtidige behov ved campusutviklingen på Gløshaugen.

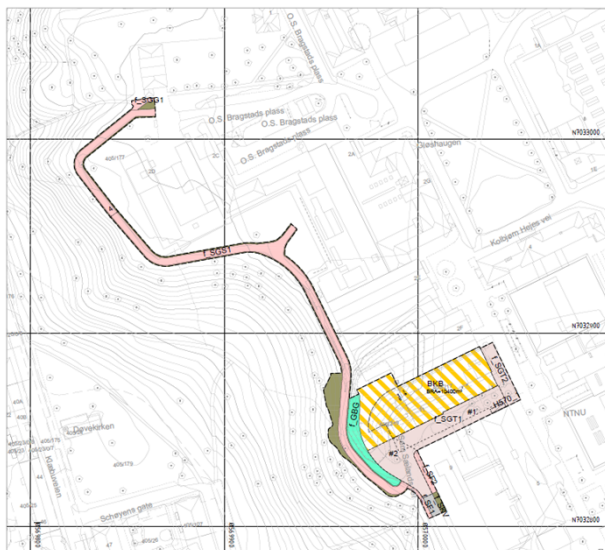


### Beskrivelse av planforslag alternativ 1 og 2

Begge reguleringsplanforslagene er utarbeidet av Gottlieb Paludan Architects AS som plankonsulent, på vegne av forslagsstiller SINTEF Energi. Komplette planforslag forelå 2.3.2021.

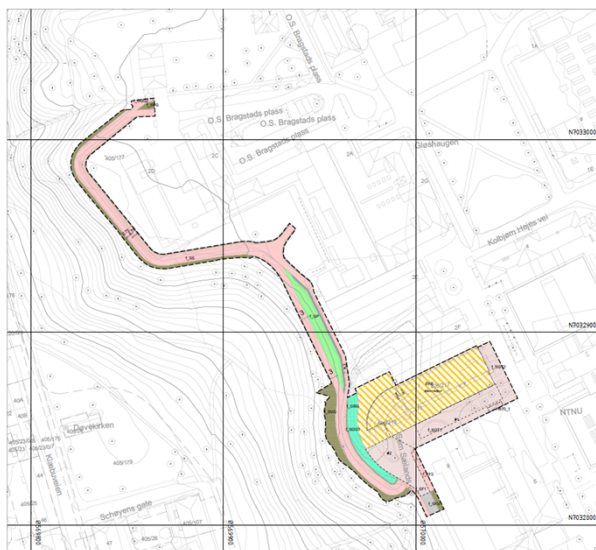
Planforslagets alternativer er utfyllende beskrevet i den vedlagte planbeskrivelsen, som er felles for alternativ 1 og 2. Begge alternativene har egne plankart og egne reguleringsbestemmelser.

De to planforslagene har ulike løsninger for gående og syklende langs Høgskoleparken:



#### Planforslag alternativ 1

Alternativ 1 foreslår en sammenhengende gang- og sykkelveg med 4,0 meters bredde, 3,5 meter effektivt ferdselsareal delt mellom gående og syklende.

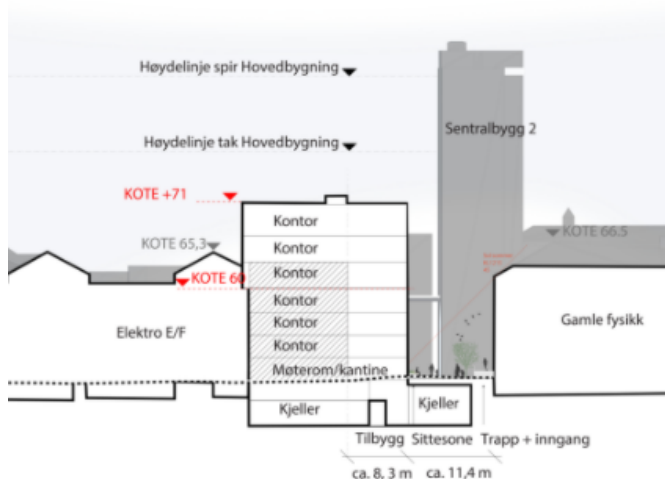


#### Planforslag alternativ 2

Alternativ 2 foreslår en sammenhengende sykkelveg med fortau med 5,5 meters bredde, i henhold til kommunale normer for en offentlig sykkelveg med fortau, med 2,5 meter effektivt ferdselsareal for gående og 2,5 meter effektivt ferdselsareal for syklende.

## Trondheim kommune

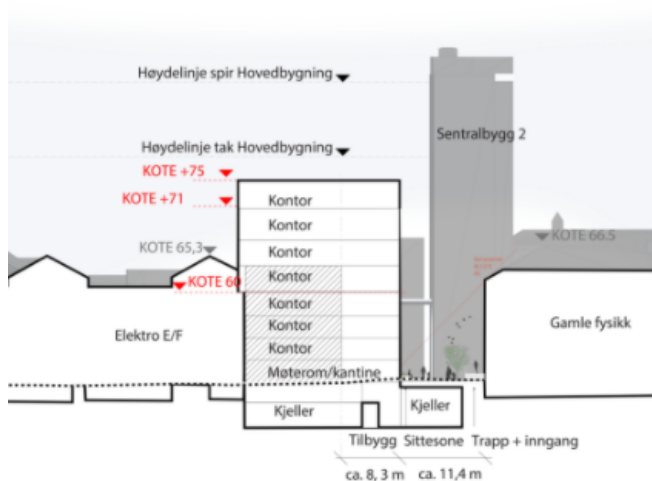
Begge planforslagene har to alternativer for høyden til bebyggelsen, med maksimalt sju eller åtte etasjer.



for EFI-bygget. 7 etasjer (Illustrasjon GPA)

### Høydealternativ A: Sju etasjer

4 920 m<sup>2</sup> fordelt på to nye etasjer. Totalt sju etasjer, en breddeutvidelse av dagens bygg med 8,3 meter mot sør og en utvidet kjeller under deler av gatetunet SGT1. Alternativet gir 230 nye kontorarbeidsplasser.



for EFI-bygget. 8 etasjer (Illustrasjon GPA)

### Høydealternativ B: Åtte etasjer

5 960 m<sup>2</sup> fordelt på tre nye etasjer. Totalt åtte etasjer, en breddeutvidelse av dagens bygg med 8,3 meter mot sør mot det eksisterende gate- og byrommet i Sem Sælands vei og en utvidet kjeller som også går under deler av gatetunet SGT1. Alternativet gir 310 nye kontorarbeidsplasser.

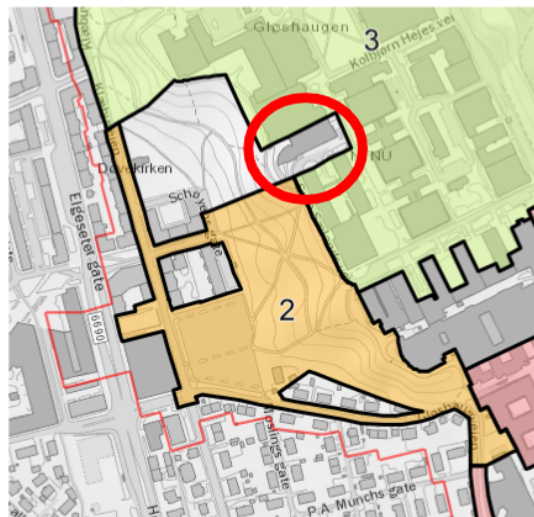
De nye arealene skal brukes til kontor- og forskningsvirksomhet samt nye og mer utadrettede fellesarealer. Planforslaget tilrettelegger for utbygging på et eksisterende byrom som brukes til ferdsel for gående og kjørende, parkering og noe opphold. Nedbygging av det eksisterende utearealet kompenseres gjennom økt kvalitet i utforming og planlegging av det resterende byrommet, og ved etablering av ny forbindelse for gående og syklende mot Høgskoleparken i nordvest. Parkeringsplasser for bil som blir fjernet skal ikke erstattes. Det tilrettelegges for en høy grad av sykkelparkering.

Planforslaget sikrer en nødvendig sykkelforbindelse som gir bedre fremkommelighet i og rundt campus for fremtidig vekst i antall syklist.

## Trondheim kommune

### Forutsetninger

[Planprogram for universitets- og campusformål i Bycampus Elgeseter](#) og [Veiledende plan for offentlige rom og forbindelser i Bycampus Elgeseter](#) (VPOR) gjelder for planområdet. Forslagsstiller er ved oppstart bedt om å sikre regulering av tiltak "47 Sykkelforbindelse Sem Sælands vei - Høgskoleveien". Planprogrammet stiller krav til overordnede utredninger ved planlegging i området. Dette gjennomføres parallelt i en planprosess for fem reguleringsplaner, der Statsbygg er forslagsstiller for NTNUs campussamling. Planforslaget for Sem Sælands vei 11 er i samsvar med foreliggende kunnskap fra det pågående plan- og utredningsarbeidet for campussamling, og overlapper delvis med planområdet for delområde 3 Gløshaugenplatået.



Statsbyggs varslede planavgrensning for delplan 2 og delplan 3. Rød sirkel viser tomte for planarbeidet i Sem Sælands vei 11.

### Utfordringer i planen

Bedre tilrettelegging for sykkel mot Høgskoleparken med valgt trasé krever økt bredde. En utvidelse gir behov for utfylling på deler av skrenten og at grunnforhold kan gjøre at deler av forbindelsen må løses med sykkelbro på pæler, vist i alternativ 2. Alternativ 1 viser at det er mulig å bruke eksisterende fundamenter, om dette også kan løse en bred nok forbindelse for sykkelveg med fortau er ikke utredet av forslagsstiller. Dette gir konsekvenser for Høgskoleparken.

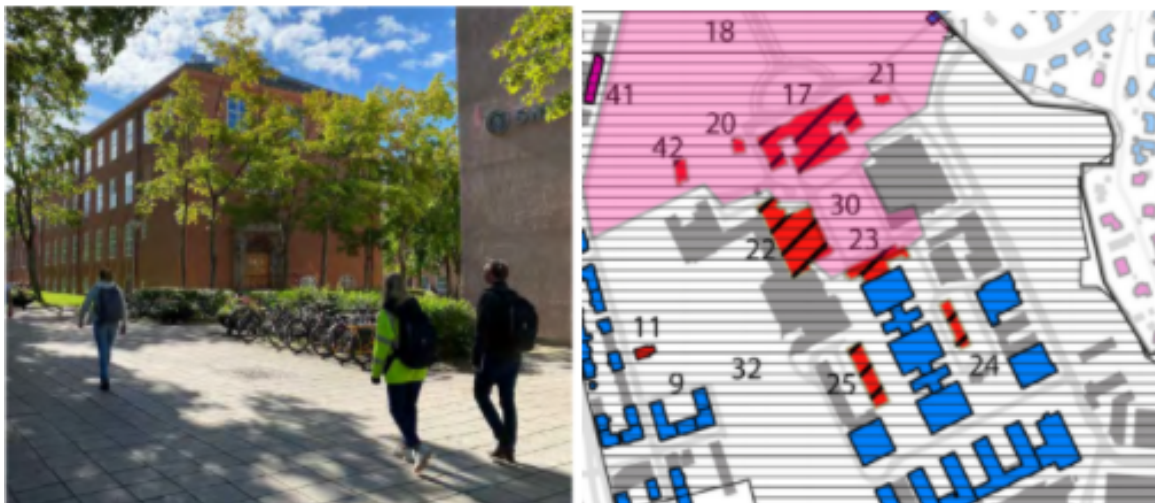
Det er anslagsvis to eller tre trær i Høgskoleparken som blir direkte berørt av ny sykkelforbindelse. I tillegg vil noen trær bli indirekte berørt. Åtte trær må fjernes på plassen mellom Gamle Fysikk og Sem Sælands vei 11. Et eget grøntregnskap er vedlagt planforslaget.

Påbygg og utbygging av Sem Sælands vei 11 utfordrer også eksisterende kulturhistoriske verdier, og vil ha konsekvenser for fjernvirkningen av Gløshaugenplatået. Planforslaget kommer i forkant av den igangsatte reguleringsplanen for delområde 3 der Statsbygg er forslagsstiller. Den vil legge føringer for større transformasjon og nybygg for NTNUs arealer på Gløshaugen. Planprosessene er koordinert. Det foreligger ennå ikke et grunnlag for å vise en samlet konsekvens for kulturmiljøet. Det er stor sannsynlighet for at forslag til utbygging med tilsvarende antall etasjer også vil bli fremmet i planforslaget for delområde 3.

### Kulturmiljø

Kulturmiljøet på Gløshaugen inngår som en viktig del av opplevelsen av Trondheims bylandskap, både som del av landskapsrommet og gjennom den store synligheten universitetsbebyggelsen har i bybildet. Det ligger også stor kulturminneverdi i sammenhengen mellom de enkelte bygningene på Gløshaugenplatået. Gamle Fysikk ble bygd i 1925, tegnet av Bredo Greve og inngår derfor i bebyggelsen fra høgskolens første tid. Gamle Fysikk er omfattet av landsverneplanen for Kunnskapsdepartementet og er vedtaksfredet. Campusplanen med omkringliggende bebyggelse og Gamle Fysikk danner en viktig sammenheng. Planforslaget vil påvirke denne sammenhengen, ved at Gamle Fysikk blir mindre synlig.

## Trondheim kommune



Bilde av Gamle Fysikk. Kartet viser fredningsområdet markert i rosa og enkeltbygg som er fredet markert i rødt/svart og bebyggelse som har antikvarisk verdi markert i blått. Gamle Fysikk (25) står i sammenheng med Campusplenen (30), Gamle Elektro (22), Gamle Kjemi (23) og Hovedbygget (17).

### Fjernvirkning

Sem Sælands vei 11 ligger på kanten av vestsiden på Gløshaugplatået, og planforslaget vil være svært synlig på avstand. Hovedbygningen og Sentralbyggene definerer midtaksen på Gløshaugen. Høye bygninger utenfor midtaksen kan endre dette, og med det endre opplevelsen av Gløshaugen inne på campus og opplevelsen av Gløshaugen utenfra som del av det store bylandskapet. Den nye sykkelforbindelsen vil ha størst synlighet fra den nedre delen av Høgskoleparken, området ved Døvekirken. Fjernvirkning er illustrert i det vedlagte illustrasjonsheftet og i planbeskrivelsen.

### Byrom og byliv

Planforslaget øker kvalitet for opphold og gir bedre tilrettelegging for gående og syklende i gatetunet sør for den foreslåtte utbyggingen. Forbindelsen er en av flere over Gløshaugen som også har en viktig funksjon som skoleveg. Utformingen skal være attraktiv for gående og synliggjøre en forplass til det fredede bygget Gamle Fysikk. Arealet i plassrommet reduseres som følge av utbygget, og åtte trær i plassrommet foran Gamle Fysikk må fjernes. Dette kompenseres noe gjennom økt kvalitet i utforming og tilrettelegging for annen beplantning i plassrommet.

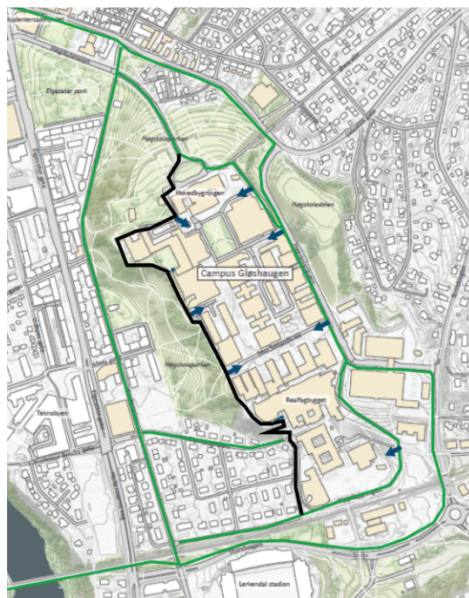
### Grunnforhold

Geotekniske rapporter og vurderinger beskriver at det ikke er fare for skredhendelser med tiltaket, og at områdestabiliteten er ivaretatt. Krav til ytterligere grunnundersøkelser og detaljprosjektering fremgår av rapportene og er sikret i reguleringsbestemmelsene.

## Trondheim kommune

### Samferdsel

Planforslaget legger til rette for en ny sykkelforbindelse på vestsiden av Gløshaugen. Dette gir en mer funksjonell kobling mellom O.S. Bragstads plass og Sem Sælands vei. Dette vil gi et sammenhengende tilbud for syklende på Gløshaugens vestside, sammen med det offentlige sykkelveinettet på Gløshaugens østside, sikre et tettere nett og god tilgjengelighet til fremtidens campus. Planforslagets vedlagte trafikkvurdering viser en begrenset vekst som følge av tiltaket på dagens forbindelse. Kommunedirektøren mener likevel dette tiltaket må sees i sammenheng med et fremtidig transportmønster for hele campus. [Campus NTNU transportstrømmer 2030](#), som fulgte VPOR til behandling, viser mer enn en dobling av gående og syklende på sentrale forbindelser inn mot campusområdet.



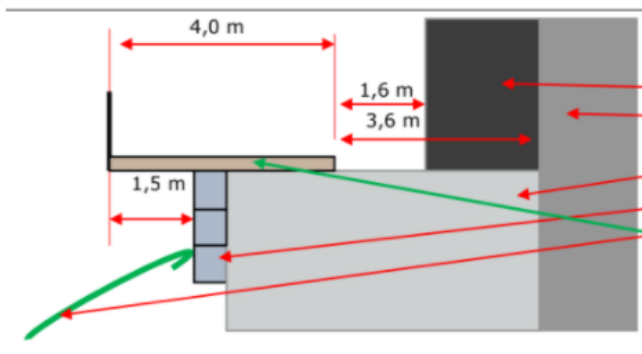
Mulig, fremtidig sykkelssystem i henhold til VPOR, vestforbindelsen vist med sort strek. Illustrasjon: Trondheim kommune

Planforslaget ivaretar dagens varelevering med nedkjøringsrampe til kjeller som er nødvendig for laboratorievirkomheten i bygget. Kommunedirektøren har anmodet Statsbygg/NTNU om å utrede en mer samordnet varelevering for campusområdet. Denne prosessen har startet, men det er uklart hva som vil kunne sikres i en kommende reguleringsplan. Dette også med henblikk på innkommet høringsmerknad om varelevering fra LUKS som etterspør dette.

### Virkninger

Tilbygget vil virke inn på opplevelsen av uterommet og av Gamle Fysikk. En enhetlig og samlende utforming av gatetunet vil kunne øke attraktiviteten på det uterommet som gjenstår. Virkningen av sju etasjer, alt. A, vil i større grad ta hensyn til kulturmiljø og fjernvirkning enn alternativet på åtte etasjer, alt. B. Virkningen bør vurderes opp mot samfunnsnyttene ved en større arealutvidelse.

Alternativ 1 viser en delt gang- og sykkelforbindelse. Alternativ 2 viser opparbeidelse av sykkelveg med fortau. Forskjellene mellom alternativene er små med hensyn til grøntverdiene i området. Begge alternativer gir behov for noe fylling i terrenget mot parken. Alternativ 2 gir behov for noe mer fylling. Dette er fyllinger som kan gjenplantes. Alternativ 2 er med valgt trasé vist med en sykkelbro på pæler på en strekning der grunnforholdene gjør at fylling ikke kan tillates. Forslagsstillers utredning viser at alternativ 1 kan løses med en utvidelse av eksisterende fundament tilknyttet EFI-bygget.



**Til venstre:** Skisse fra "Gang- og sykkelveg mot vest. Alternativ 1" som viser prinsipiell utvidelse av dagens trasé ved EFI-bygget (GPA). **Til høyre:** Uteområdet utenfor EFI-bygget i dag.

## Trondheim kommune

Gjennomføring av en ny sykkelforbindelse vil bidra til et mer helhetlig sykkelsystem på campus, et tettere nett av effektive forbindelser og gjøre fremkommeligheten på Gløshaugen mer robust når flere mennesker skal komme hit og store utbyggingsprosesser skal gjennomføres. Planforslaget vil ha virkning på overgangen til Høgskoleparken fra det bebygde området på platået og innebærer begrensede inngrep i parken.

Det er ikke planlagt bilparkering for anlegget ut over det som er virksomhetsrelatert. Planen har derfor ingen negativ virkning på nullvekstmålet for personbiltrafikk. Det tilrettelegges godt for arbeidsreiser med sykkel i forslaget.

### Kommunedirektørens vurdering

SINTEF Energi får med den foreslåtte bebyggelsen flere muligheter til å bedrive god forskning og utvikling i samarbeid med NTNU. Dette gir verdiskapning og er positivt for samfunnsutviklingen og for byen. Oppgraderte uterom, et mer utadrettet bygg og en sikret gjennomføring av forbindelse for gående og syklende på vestsiden av Gløshaugplatået er en positiv utvikling. Planforslaget vil gi en mer attraktiv skoleveg, og et mer helhetlig og attraktivt gang- og sykkeltilbud.

Tiltaket har konsekvenser for kulturmiljøet. Kommunedirektøren mener den foreslåtte opparbeidelsen av gatetunet mot Gamle Fysikk delvis kan redusere negative konsekvenser av breddeutvidelsen. Åtte etasjer vil øke fjernvirkningen av tiltaket og utfordre kulturmiljøet mer enn sju etasjer, samtidig vil økt areal gi større samfunnsverdi av tiltaket. Kommunedirektøren ønsker innspill på byggehøyden i høringsperioden.

Kommunedirektøren mener det er et riktig prinsipp at viktige forbindelser i Bycampus skiller mellom gående og syklende, og at det derfor sikres en sykkelveg med fortau. Det støtter [målet](#) om at det skal være attraktivt å gå og sykle i Bycampus. NTNU Campussamling vil samle mange flere mennesker enn i dag i byrommene og møteplassene mellom byggene på Gløshaugen, Kommunedirektøren venter at dette vil redusere fremkommeligheten betraktelig i de mest intensive periodene av dagen. Det vil derfor være viktig å etablere separate sykkeløsninger rundt Gløshaugen som sikrer god fremkommelighet mellom ulike deler av campus. Dette vil også bidra til å redusere konfliktnivået mellom gående og syklende. Kommunedirektøren mener at et tettere nett av gode forbindelser vil være hensiktsmessig for å avhjelpe kapasiteten, dette gjelder også i den forestående anleggsperioden som vil prege Gløshaugen det kommende tiåret.

Alternativene som er vist for forbindelsen i planforslaget er ikke optimale. Alternativet som viser sykkelveg med fortau, alternativ 2, innebærer at det må etableres en ny bro i skrenten, noe som er fordyrende og gir negative konsekvenser for parken og akebakken. Samtidig viser alternativet med gang- og sykkelveg, alternativ 1, at en konstruksjon som bygger videre på eksisterende fundamenter i EFI-bygget er mulig. Kommunedirektøren mener derfor at forslagsstiller må utrede et samlende alternativ av 1 og 2 som ivaretar en løsning for sykkelveg med fortau, men som kan løses uten bru som Alternativ 1, før planen kan sluttbehandles.

De foreslåtte tiltakene for uterommene og koblingen til Sem Sælands vei er nødvendige som følge av tiltaket. Forslagsstiller er enig i at dette skal opparbeides før ny bebyggelse tas i bruk. Kommunedirektøren mener også sykkelveg med fortau skal sikres opparbeidelse i planen. Ny sykkelforbindelse er nødvendig som følge av planforslaget og av den kommende reguleringsplanen for delområde 3 for NTNUs campussamling. SINTEF Energi er ikke enig i denne vurderingen. Forbindelsen er i planforslaget foreslått sikret som felles for disse eiendommene. Kommunedirektøren mener det i planforslaget før sluttbehandling skal sikres gjennomføring av samferdselstiltaket før bebyggelsen tas i bruk.

## Trondheim kommune

### Medvirkningsprosess

Det er avholdt samrådsmøte med Trøndelag fylkeskommune og Byantikvaren om ivaretagelse av kulturminneverdier og ved utarbeidelse av den kulturminnefaglige vurderingen.

Det kom inn seks innspill til varsel om oppstart. Innspillene er gjengitt i planbeskrivelsen. De viktigste innspillene fra berørte naboer omhandler etablering av sykkeltrasé, da denne har innvirkning på overgangen mellom park og Gløshaugen-platået.

Det har blitt avholdt digitalt informasjonsmøte for naboer og berørte og det er gjennomført eget medvirkningsmøte med studenter. Forslagsstiller har satt seg inn i medvirkningsarbeidet gjennomført i forbindelse med utarbeidelse av planprogram for Bycampus Elgeseter og har koordinert utarbeidelsen av planforslaget med NTNU og Statsbygg.

### Økonomiske konsekvenser for kommunen

Det er ingen offentlige formål i planen og heller ingen rekkefølgekrav som det er naturlig at kommunen betaler for. Tiltak som ligger i planen er sikret gjennom rekkefølgekrav.

### Konklusjon

Kommunedirektøren anbefaler begge planforslagene. Planforslagene kan legges ut til offentlig ettersyn og sendes på høring.

Kommunedirektøren i Trondheim, 8.4.2021

Einar Aassved Hansen  
byutviklingsdirektør

Ragna Fagerli  
byplansjef

Øystein Ask  
saksbehandler

*Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift*

### Vedlegg

- Vedlegg 1: Planbeskrivelse
- Vedlegg 2.1: Reguleringsplankart Alternativ 1
- Vedlegg 2.2: Reguleringsplankart Alternativ 2
- Vedlegg 3.1: Reguleringsbestemmelser Alternativ 1
- Vedlegg 3.2: Reguleringsbestemmelser Alternativ 2
- Vedlegg 4: Vedlegg til bestemmelser, geoteknisk vurdering
- Vedlegg 5: ROS-analyse
- Vedlegg 6: Kulturminnefaglig vurdering
- Vedlegg 7: Illustrasjonsplan
- Vedlegg 8: Illustrasjonshefte
- Vedlegg 9: Medvirkning samlet
- Vedlegg 10: Varslingsbrev og kunngjøringsannonse
- Vedlegg 11: Innspill samlet
- Vedlegg 12: Overordnet VA-plan med vedlegg
- Vedlegg 13: Trafikkvurdering
- Vedlegg 14: Vegnotat



## **Trondheim kommune**

Vedlegg 15: Notat alternativsvurderinger GPA med vedlegg

Vedlegg 16: Grøntregnskap

Vedlegg 17: Gang- og sykkelveg mot vest. Alternativ 1