

Saksframlegg

Detaljregulering av Høgskoleringen 11 del av gnr/bnr 405/177, detaljregulering, r20180034, sluttbehandling

Arkivsaksnr.: 18/12408-41

Forslag til innstilling:

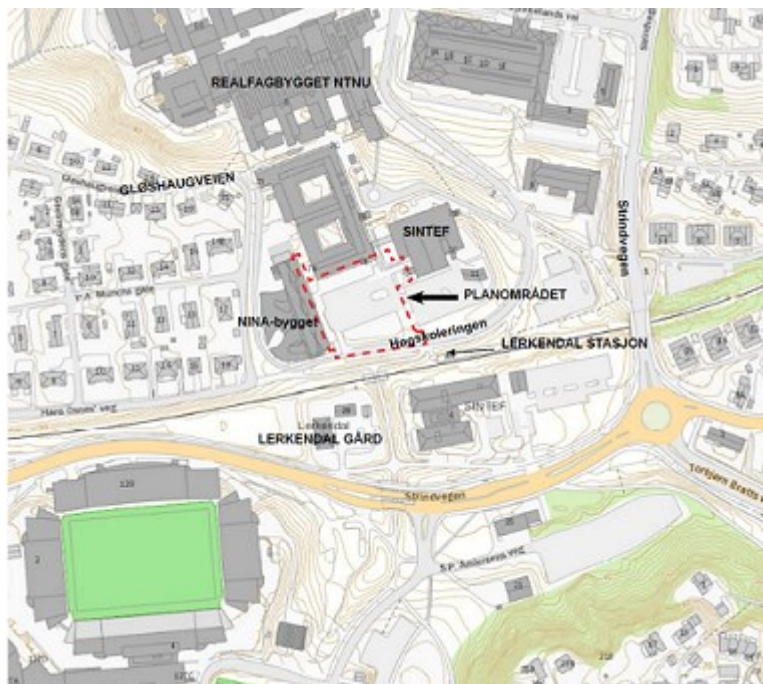
Bystyret vedtar forslag til detaljregulering av Høgskoleringen som vist på kart i målestokk 1:1000, merket Link arkitektur senest datert 6.3.2019 med bestemmelser senest datert 11.3.2019 og beskrevet i planbeskrivelsen, senest datert 11.3.2019.

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

Saken gjelder

Innsendt reguleringsplanforslag utarbeidet av Link arkitektur AS som plankonsulent, på vegne av forslagstiller NTNU. Reguleringsplanforslaget er utfyllende beskrevet i vedlagte planbeskrivelsen.

Hensikten med planen er å fastsette arealbruk som tillater oppføring av nytt ZEB-laboratorium (Zero Emission Building) for SINTEF. Reguleringsplanen utreder også gang- og sykkelforbindelser samt byroms- og oppholdsareal i tilknytning til tiltaket og forholdet til NTNU og Bycampus.



Oversiktskart med planomriss stiplet i rødt.

Trondheim kommune

Utfordringer i planen

Planen ligger innenfor område for overordnet plan for bycampus. Den vil dermed åpne for utbygging i sørområdet før overordnet plan er klar, men prosjektet vil ikke være til hinder for videre utviklingspotensial i sør eller gode gang- og sykkelforbindelser.

Tidligere vedtak og planpremisser

Planstatus

I kommuneplanens arealdel (2012-2024) er området satt av til sentrumsformål. Planområdet er ikke detaljregulert, men grenser til reguleringsplan R 20090029, Gløshaugen, som er regulert til offentlig og privat tjenesteyting.

Tidligere vedtak i saken

Bygningsrådet vedtok i sak 277/18, i møte 18.12.2018, å legge planforslaget ut til offentlig ettersyn samtidig som det sendes på høring, med følgende presisering:

Før sluttbehandling skal det gjøres en vurdering av følgende:

- *Varelevering i tilknytning til parkeringsplass.*

Før sluttbehandling må følgende leveres:

- *Uavhengig vurdering av områdestabilitet.*

Planområdet

Planområdet brukes i hovedsak til parkering og kjøreareal og omkranses av ulike bygg til kontor-, undervisnings- og næringsformål. De tilgrensende arealene brukes av SINTEF i nord, NINA i vest og Høgskoleringen i sør. Det er varelevering fra parkeringsarealene til SINTEF sine laboratoriene.



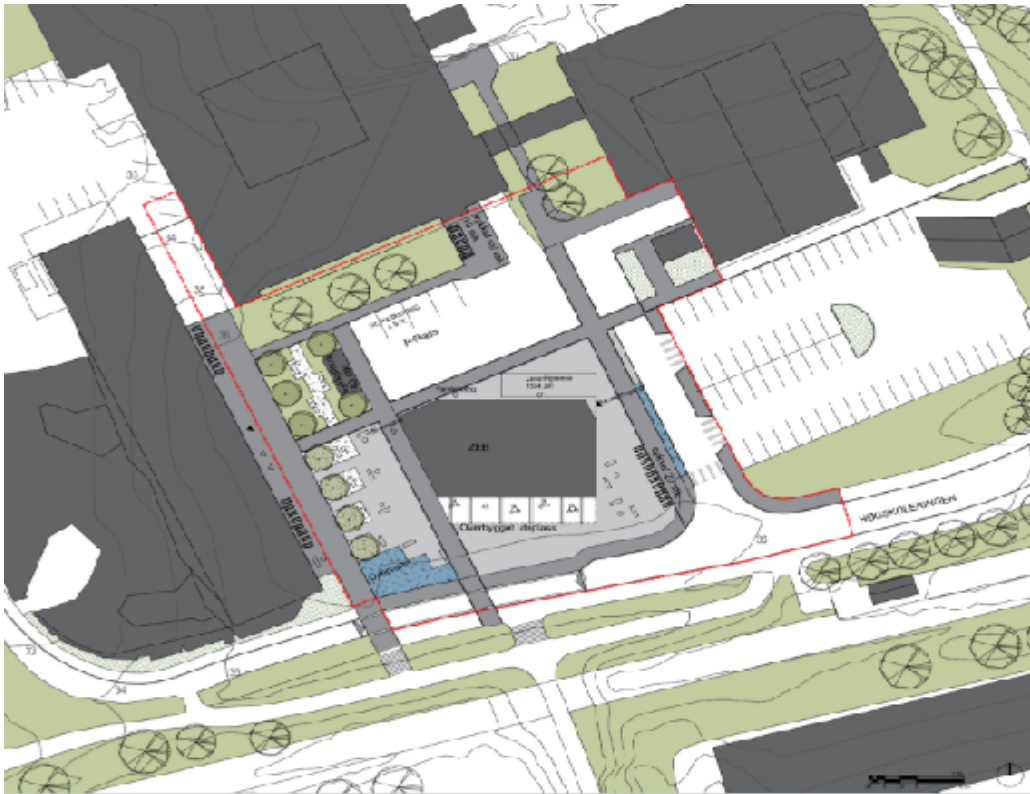
Tomten brukes til parkeringsplasser for ansatte. Her 20. august 2018 kl. 09.00. Foto: Tore Kvande, NTNU.

Det er ingen tydelige gang- og sykkelforbindelser fram til Gløshaugen innenfor planområdet i dag. Det er en gang- og sykkelveg langs Høgskoleringen på vestsiden av NINA-bygget, fram til Gløshaugveien. Den raskeste og mest naturlige gangforbindelsen i gjennom planområdet er langs østsiden av NINA bygget og frem til Gløshaugen; denne forbindelsen er imidlertid utrygg da den er i konflikt med vareleveringen til NTNU.

Beskrivelse av planen

Reguleringsplanen inneholder offentlig og privat tjenesteyting, fortau, gang- og sykkelvei, torg, gatetun, kjøreveg, parkeringsplasser og grønnstruktur. Mindre arealer vil reguleres til kjøreveg for å sikre atkomst for driftsbiler til planområdet og til parkeringsplass i øst. Bebyggelsen vil plasseres sentralt i planområdet. For å optimalisere solforhold for solcellepanelet, orienteres bygget i en nord/sør-retning, og vil derfor være noe vridd i forhold til omkringliggende bebyggelse. Bygget vil på sitt høyeste bli cirka 23 meter og på sitt laveste cirka 13 meter høyt. Det vil på sitt høyeste kunne bli cirka 2 meter høyere enn NINA-bygget. Nullutslippslaboratoriet vil ha et totalareal på 2 000 m². Frittstående bygg for sykkelparkering vil ha et areal på 30 m².

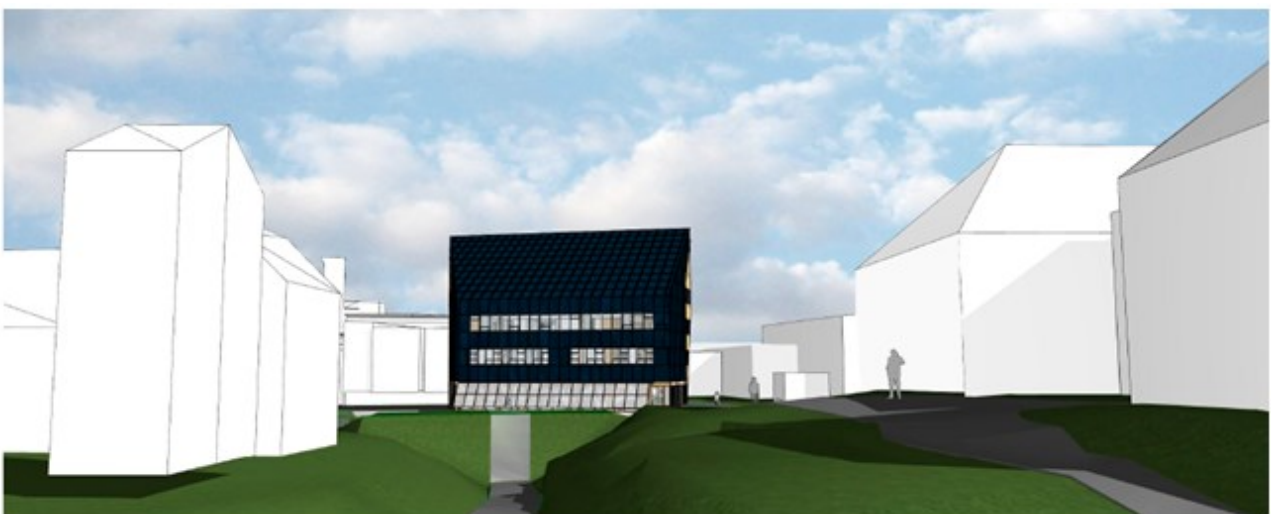
Trondheim kommune



Illustrasjonsplanen for planområdet og området rundt.

Virkninger

Lerkendal gård ligger sør for planområdet og tiltaket vil kunne påvirke det historiske miljøet. Nullutslippslaboratoriet skal bekles med integrerte solcellepaneler. Det må derfor påregnes noe gjenskinn i fasadens overflater, sett fra Lerkendal gård.



Tiltaket sett fra Lerkendal gård.



Tiltaket sett fra adkomst i sørøst.

Konsekvenser for klima og det ytre miljø

Bygget vil ikke ha negativ effekt på klima da det bygger ned parkeringsplasser og bygget i seg selv skal ha null utslipp. Det skal etableres grøntarealer som kan gjøre området bedre.

Planforslaget er i tråd med bymiljøavtalen og nullvekstmålet for personbiltrafikk. Planen er i et område godt egnet til kontorareal. Det er gode bussforbindelser til området, og det ligger nært Lerkendal jernbanestasjon. Tiltaket vil redusere antallet parkeringsplasser som gjør det mindre attraktivt å velge bil. Det legges til rette både for låsbart hus for sykkelparkering for ansatte, og besøksparkering for sykkel.

Rådmannens vurdering

Planforslagets utforming og kvalitet

Byggets form og plassering er i hovedsak avhengig av mulighet for mest mulig solenergi. Det vil bli en høy bygning, men det vil ikke bli vesentlig høyere enn NINA-bygget. Det vil lages et torg og grøntareal som vil ha positiv virkning for området. Det er ikke avklart en god løsning for snarveien langs vestsiden av NINA-bygget på grunn av eksisterende forhold for varelevering, men planen hindrer likevel ikke at dette kan løses i framtida.

Varelevering

Det er gjort en vurdering av varelevering i tilknytning til parkeringsplassene. Dette vil føre til et mindre behov for kjøreareal og dermed frigi mer areal til offentlig torg. Det negative ved å velge denne løsningen er at det vil bli behov for å rygge bilen for å manøvrere seg inn/ut av vareleveringssonen. Dette vurderes som en mindre trafiksikker løsning enn varelevering i tilknytning til bygget. Vareleveringen vil også da ha behov for å krysse gangforbindelsene og er derfor ikke optimal med tanke på trafiksikkerhet. Trafikkutredningen viser at varelevering i tilknytning til bygget er mest trafiksikker, og trafiksikker nok til at den kan anbefales.

Geoteknikk

En uavhengig vurdering av geoteknikken viser at den er ivaretatt.

Trondheim kommune

Rekkefølgekrav

Det er stilt rekkefølgekrav om at uteområder, sykkelparkering, trapp fra undergangen til Lerkendal gård og gang- og sykkelveger innenfor planområdet skal opparbeides før ferdigattest.

Avveining av konsekvenser

Planforslaget er i tråd med gjeldende plan, men er i et område som kan bli viktig i campusutviklingen. Det vurderes som et positivt tiltak å bygge et bygg som kun skal bruke fornybar energi. Planen sikrer viktige forbindelser og byrom som er vurdert i VPOR (veiledende plan for offentlige rom) for NTNU campus.

Økonomiske konsekvenser for kommunen

Planen forutsetter at det bygges offentlig fortau. Det vil gi kommunen noe økt driftansvar. Tiltak som ligger i planen er sikret gjennom rekkefølgekrav.

Medvirkningsprosess

Oppstart ble varslet til berørte og høringsinstanser 27.6.2018 og annonsert i Adresseavisen 30.6.2018.

Saken har vært på høring og til offentlig ettersyn i perioden fra 21.12.2018 til 9.2.2019. Trøndelag fylkeskommune, Bane NOR, Statens vegvesen, Fylkesmannen i Trøndelag og Trøndelag brann- og redningstjeneste hadde innspill til planforslaget. Bestemmelsene har blitt noe endret ved å presisere at kvaliteten på uterommet skal skje i henhold til VPOR som følge av fylkeskommunenes innspill. Det er også blitt utarbeidet en vurdering av trafikksikkerheten i forbindelse med varelevering i henhold til Statens vegvesens innspill.

Konklusjon

Rådmannen anbefaler at planforslaget vedtas.

Rådmannen i Trondheim, 14.3.2019

Einar Aassved Hansen
kommunaldirektør

Ragna Fagerli
byplansjef

Silje Meslo Lien
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Vedlegg

- Vedlegg 1: Planbeskrivelse
- Vedlegg 2: Reguleringskart
- Vedlegg 3: Reguleringsbestemmelser
- Vedlegg 4: Revidert trafikkutredning, datert 5.3.2019

