

Saksframlegg

Høgskoleringen 11, detaljregulering, r20180034, offentlig ettersyn

Arkivsaksnr.: 18/12408

Forslag til vedtak:

Bygningsrådet vedtar å legge forslag til detaljregulering av Høgskoleringen 11 ut til offentlig ettersyn, samtidig som det sendes på høring.

Reguleringsplanforslaget er vist på kart i målestokk 1:1000, merket LINK arkitektur datert 26.10.2018, sist endret 29.11.2018, i bestemmelser sist endret 23.11.2018 og beskrevet i planbeskrivelsen, sist endret 23.11.2018.

Før sluttbehandling skal det gjøres en vurdering av følgende:

- Varelevering i tilknytning til parkeringsplass

Før sluttbehandling må følgende leveres:

- Uavhengig vurdering av områdestabilitet

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

Saken gjelder

Innsendt reguleringsplanforslag utarbeidet av LINK arkitektur AS som plankonsulent, på vegne av forslagstiller NTNU. Komplette planforslag forelå 26.10.2018. Reguleringsplanforslaget er utfyllende beskrevet i vedlagte planbeskrivelse.

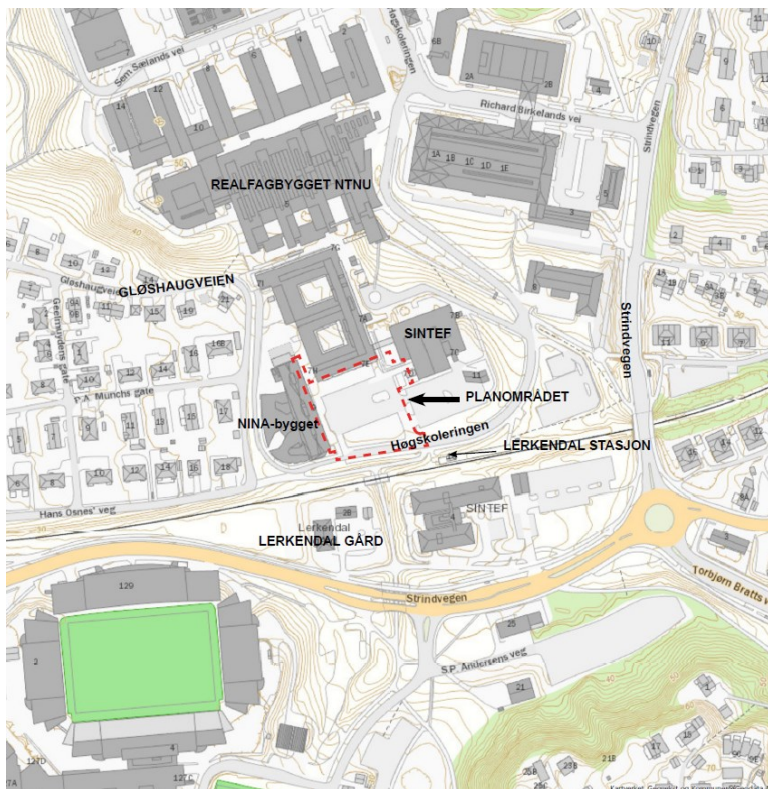
Hensikten med planen

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

Utfordringer i planen

Planen ligger innenfor område for overordnet plan for bycampus. Den vil dermed ta hull på sørområdet før overordnet plan er klar. Det er derfor viktig at prosjektet ikke er til hinder for videre utviklingspotensial i sør og at gode gang- og sykkelforbindelser sikres igjennom planområdet.

Trondheim kommune



Oversiktskart med planomriss

Tidligere vedtak og planpremisser

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.

Planområdet

Planområdet brukes i hovedsak til parkering og kjøreareal og omkranses av ulike bygg til kontor-, undervisnings- og næringsformål. De tilgrensende arealene brukes av SINTEFs byggt tekniske laboratorium i nord, NINA, Norsk institutt for naturforskning, i vest og Høgskoleringen i sør. Det er varelevering fra parkeringsarealene til de byggt tekniske laboratoriene.



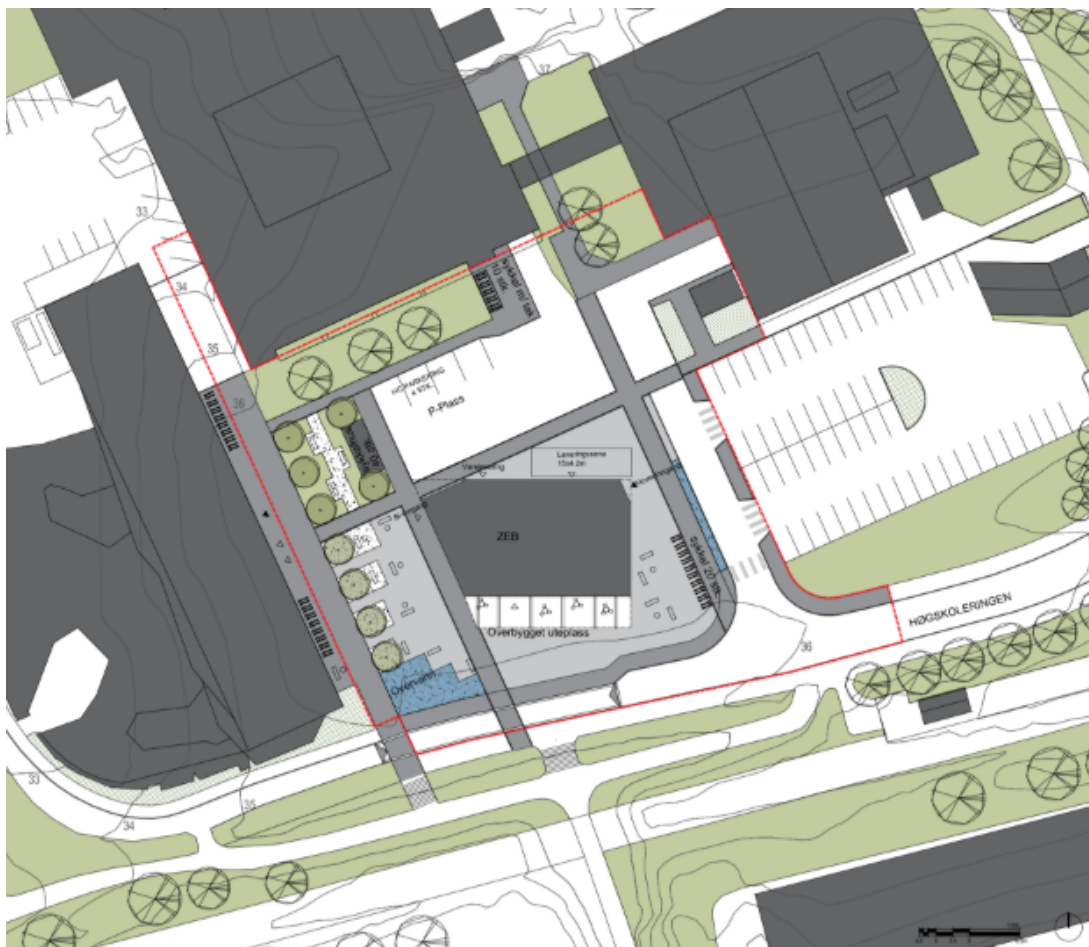
Tomten brukes til parkeringsplasser for ansatte, her 20. august 2018 kl. 9. Foto: Tore Kvande, NTNU.

Det er ingen tydelige gang- og sykkelforbindelser frem til Gløshaugen innenfor planområdet i dag. Det er en gang- og sykkelveg langs Høgskoleringen på vestsiden av NINA-bygget, frem 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.

Trondheim kommune

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 orienteres bygget i en nord/sør retning, og vil derfor være noe vridd i forhold til omkringliggende bebyggelse. Bygget vil på sitt høyeste bli ca. 23 meter og på sitt laveste ca. 13 meter høyt. Det vil på sitt høyeste kunne bli ca. 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.



Illustrasjonsplanen for planområdet og området rundt.

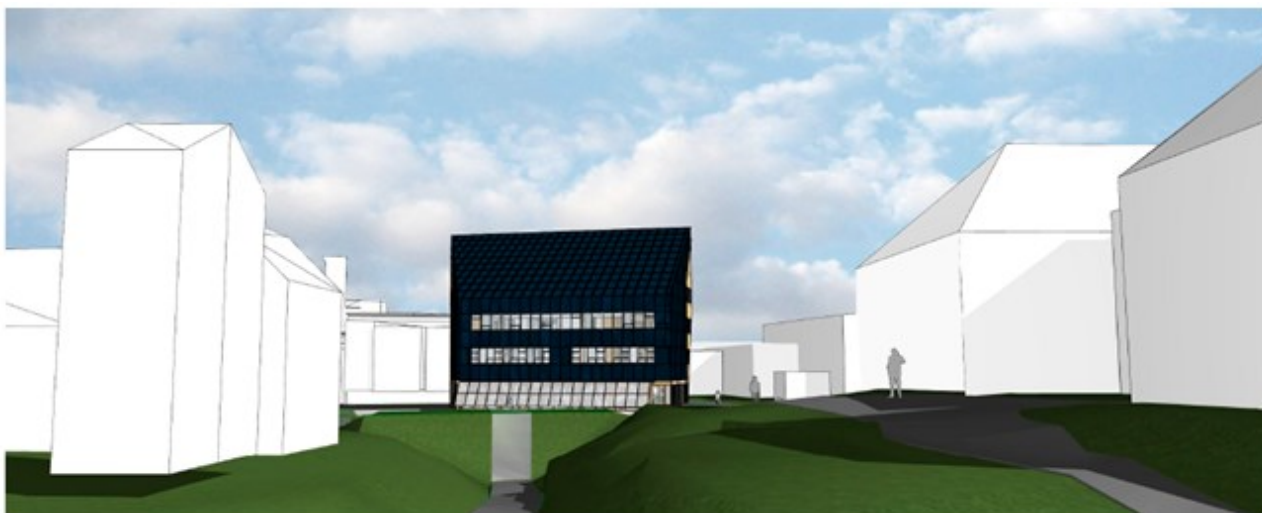
Virksomheter

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.

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.



Foreslått tiltak sett fra Lerkendal gård



Foreslått tiltak sett fra adkomst i sørøst

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, men planen hindrer heller ikke at det kan løses i fremtiden.

Illustrasjonsplanen viser en varelevering som er avhengig av å krysse gangforbindelsen i retningen vest- øst. Dette er uheldig og det bør før sluttbehandling vurderes en løsning av varelevering i tilknytning til parkeringsplassen.

Det er stilt rekkefølgekrav om at uteområder, sykkelparkering 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 har tatt hensyn til viktige forbindelser og byrom som er vurdert i VPOR for NTNU campus (veiledende plan for offentlige rom), som er under utarbeiding.

Trondheim kommune

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 den 27.6.2018 og annonsert i Adresseavisen den 30.6.2018. Det kom inn merknader fra Fylkesmannen i Trøndelag, Statens vegvesen, Bane NOR, Trøndelag fylkeskommune, Trøndelag brann- og redningstjeneste og Syklistenes landsforening i Trondheim. Innspillene omhandlet at området må få gode sykkelforbindelser, sykkelparkering og forholdet til Lerkendal gård må ivaretas.

Planen viser gang- og sykkelforbindelser innenfor planområdet, i tillegg til at det er illustrert forslag til forbindelser utenfor planområdet. Det er regulert sykkelparkering både i eget hus og på bakken. Det er vært dialog med riksantikvar og byantikvar om byggets utforming.

Konklusjon

Rådmannen anbefaler planforslaget. Planforslaget kan legges ut til offentlig ettersyn og sendes på høring.

Rådmannen i Trondheim, 4.12.2018

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: ROS- analyse
- Vedlegg 5: Geoteknisk undersøkelse
- Vedlegg 6: Vurdering av områdestabilitet
- Vedlegg 7: Miljøgeologisk rapport
- Vedlegg 8: Trafikkutredning
- Vedlegg 9: Illustrasjonsplan
- Vedlegg 10: VA- utredning