

## Saksframlegg

### Detaljregulering av Hesthagen og del av Høgskoleparken, gnr/bnr 405/39, 405/177, 405/101 m.fl., detaljregulering, r2020032, offentlig ettersyn.

Arkivsaksnr.: 20/58298 (46257/22)

#### Kommunedirektørens forslag til vedtak:

Bygningsrådet vedtar å legge forslag til detaljregulering av *Hesthagen og del av Høgskoleparken* ut til offentlig ettersyn, samtidig som det sendes på høring. Før sluttbehandling må følgende endres:

1. Høyden på bygg 6B (BOP2) må reduseres slik at det blir bedre tilpasset omgivelsene, enten ved at brutto etasjehøyder reduseres eller at bygget reduseres med en full etasje.
2. Trapp i 6B må sikres tilsvarende bredde som vist i illustrasjoner.
3. Gangbruforbindelse i felt SAA1 må sikres et smalere tverrsnitt, med unntak av utsiktspunkter/hvilerepos.
4. Utkragede bygningsdeler i bygg 6D (BOP3) mot Sem Sælands vei tillates ikke.
5. Det må sikres tilstrekkelig jordsmonn innen bestemmelsesområde #4, slik at replantede trær kan vokse seg tilsvarende store som dagens trær på tomta.
6. Høydeforskjeller ved inngangssoner innen formål offentlig eller privat tjenesteyting må løses innvendig i byggene.
7. Det må sikres sitteplasser langs byggenes kantsoner.
8. Areal på tak, som ikke benyttes til takoppbygg og tekniske konstruksjoner eller lysgård, må sikres aktiv bruk, enten til vegetasjon, energivinning eller opphold.
9. Varelevering til 6A (BOP1) bør løses på egen tomt, enten i bakgård, eller ved tidsbegrenset varelevering på torg ST2.
10. Krav til blågrønn faktor må økes til 0,6 for å sikre gode, klimatilpassede uterom.
11. Sykkel:
  - a. Det tillates ikke å etablere sykkelrampe til privat sykkelparkering på tomt 6A (BOP2) i offentlig torg ST4, sør for bygg 6B (BOP3)
  - b. Krav til sykkelparkering skal løses innenfor planområdet.
  - c. Krav til andelen transport- og/eller familiesykler må økes til 10 prosent.
12. Følgende rekkefølgekrav må legges til eller endres slik:
  - a. Før igangsettingstillatelse til byggetiltak innenfor felt BOP2, BOP3 og SAA1-2 kan gis, skal gangforbindelse gjennom Høgskoleparken mellom Abels gate (felt ST1 og SGT1) og Sem Sælands vei være oppgradert, jamfør bestemmelse 3.3.2.
  - b. Før igangsetting av tiltak på BOP2 skal felt SGT4, SGS, og ST6 være opparbeidet.
  - c. Før bebyggelse på felt BOP2 tas i bruk, skal felt SGT2, GB, ST3-4, og forbindelse i Gløshaugvegen felt o\_SF5-6 og o\_SVG6 være opparbeidet.
  - d. Før bebyggelsen på felt BOP2 tas i bruk skal samferdselsarealer i Klæbuveien o\_SF2, o\_SKV1, o\_SS, og o\_SVG1-5 være opparbeidet.
  - e. Utvidelse av bredden på portalen og rampen i forlengelsen av Gløshaugveien (felt ST7) må sikres med rekkefølgekrav knyttet til igangsettingstillatelse for gangbruforbindelse (SAA1).

Reguleringsplanforslaget er vist på kart i målestokk 1:1000, merket Asplan Viak, datert 28.3.2022,

## Trondheim kommune

bestemmelser sist endret 28.3.2022 og beskrevet i planbeskrivelsen, sist endret 28.3.2022.

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

### Saken gjelder

Utviklingen av NTNU har stor nasjonal, regional og lokal betydning. Samlingen av NTNUs virksomhet rundt Gløshaugen legger til rette for økt tverrfaglig samarbeid mellom studenter og ansatte på universitetet og økt samhandling mellom universitetet, byens næringsliv, kulturliv og Trondheim kommune. Samlingen er et viktig virkemiddel for å nå kommunes mål om at Trondheim skal være en internasjonalt anerkjent teknologi- og kunnskapsby. Denne planen er andre reguleringsplan av fire planer for bycampus som fremmes i år.

Reguleringsplanforslag utarbeidet av Asplan Viak som plankonsulent, på vegne av forslagsstiller Statsbygg. Kommunedirektøren mottok komplett planforslag 13.1.2022. Reguleringsplanforslaget er utfyllende beskrevet i den vedlagte planbeskrivelsen.

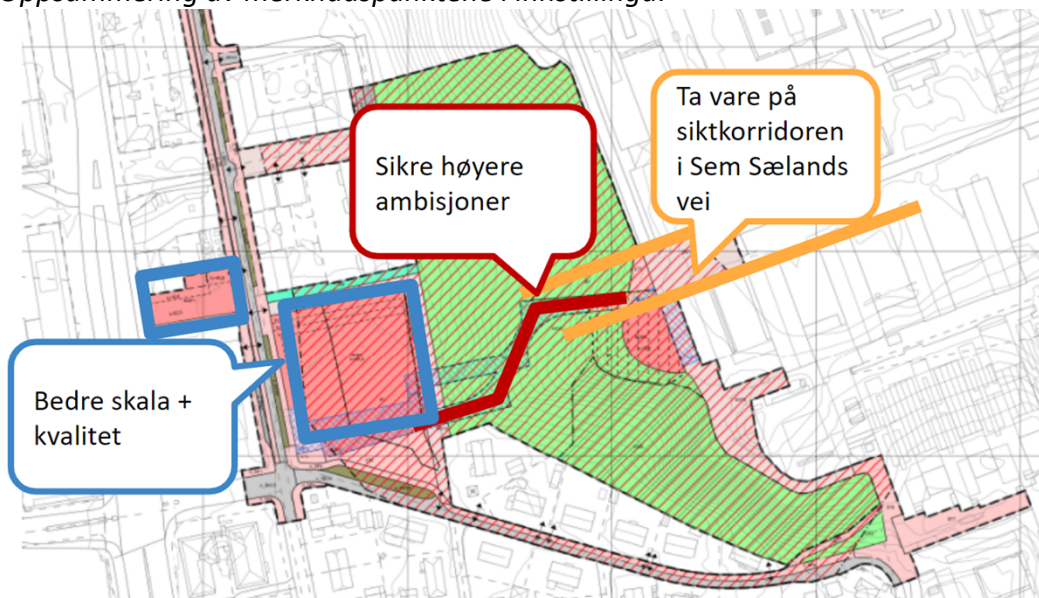
Hensikten med reguleringsplanen er å tilrettelegge for bygninger med universitetsformål i et byintegrert campus, der det også skal tilrettelegges for en gangforbindelse i Høgskoleparken, samtidig som kulturmiljøer i området skal ivaretas. Planforslaget skal sikre samferdselsarealer som ivaretar vekst i både antall gående og syklende gjennom området.



*Planområdet Hesthagen og del av Høgskoleparken består av fire tomter: Klæbuveien (tomt 6A), Hesthagen (tomt 6B), Vestskråningen (tomt 6C) og platået (tomt 6D). Forslagsstiller bruker i sine dokumenter benevnelsene som er oppgitt i parentes.*

## Trondheim kommune

Oppsummering av merknadspunktene i innstillinga:



### Tidligere vedtak

Bygningsrådet vedtok i sitt møte 25.4.2019 i sak 43/19 Fastsetting av planprogram for universitets- og campusformål i Bycampus Elgeseter:

*Planprogrammet utfordrer viktige kulturminneverdier og eksisterende grønnstruktur (Planprogrammets vedtak punkt 3). Reguleringsplanarbeidet må derfor vise til og vurdere reelle alternativer til riving av bevaringsverdige bygg og bygging på grøntområder, som tar hensyn til både universitetets og byens behov og mål for utbyggingen.*

Bygningsrådet vedtok i sitt møte 29.9.20 i sak 220/20 Oppfølging av vedtak - planprogram for samlet campus i Trondheim:

*Bygningsrådet ber om en prinsipp sak om planområdene Høgskoleveien/Grensen og Hesthagen/Vestskråningen som inkluderer alternativer til rivning av bevaringsverdige bygg og bygging i park, med mål å kunne utarbeide ett planforslag for hver av planområdene til førstegangsbehandling.*

*Bygningsrådet forutsetter at det utredes alternativer når det gjelder bruk av park i Vestskråningen og vern av bygninger i Grensen, før planen sendes frem til førstegangsbehandling. Det forutsettes videre at det i denne fasen åpnes for samråd og medvirkning. Bygningsrådet skal holdes orientert om dette arbeidet.*

### Prinsipp saken

Bygningsrådet vedtok i sitt møte 4.4.2021 i sak [97/21 Hesthagen og del Høgskoleparken, detaljregulering](#):

*Bygningsrådet legger vekt på at et bærende prinsipp for Campus-utviklinga er tverrfaglig samarbeid og samlokalisering. Effektiv logistikk som knytter bygninger og fagmiljøer sammen er derfor svært viktig. En offentlig tilgjengelig og universelt utformet gangbruforbindelse vil knytte Gløshaugen sammen med Hesthagen og Elgeseter-området.*

*Alternativ 2 i saksframlegget og følgende prinsipper skal legges til grunn for det videre arbeidet fram mot komplett reguleringsplanforslag for Hesthagen og del av Høgskoleparken, med følgende endringer:*

## Trondheim kommune

### 1. Tomt 6A Klæbuveien og tomt 6B Hesthagen:

Bygninger skal bearbejdes og sikre høy tomteutnyttning videre fram mot førstegangsbehandling.

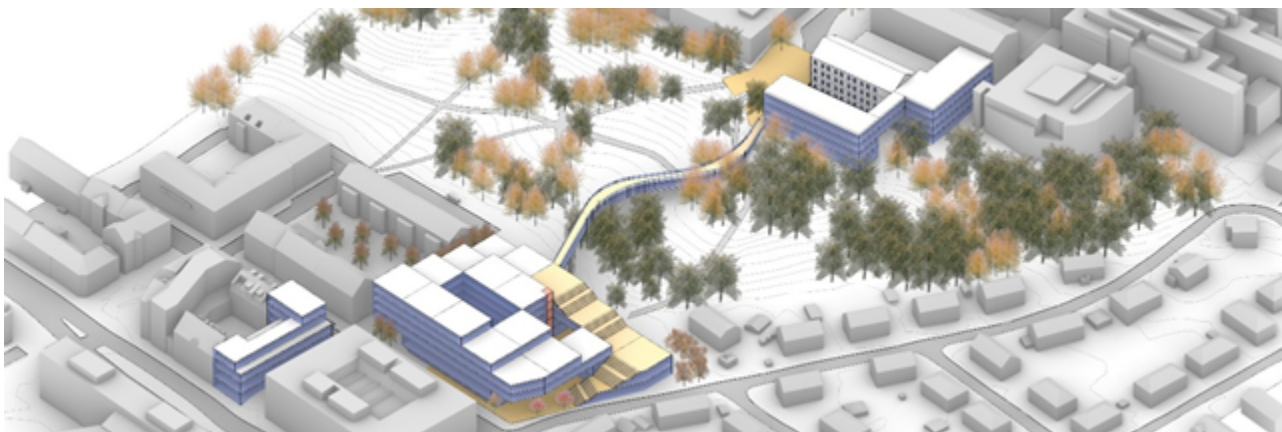
### 2. Tomt 6C Vestskråningen:

a. Et forbedret tilbud til gående på bakkenivå må ta utgangspunkt i dagens nettverk av stier.

b. Bru i Vestskråningen (tomt 6C). Brua må sikres høy arkitektonisk kvalitet i utforming og materialvalg. Brupilarer må gis en særlig god utforming, spesielt i overgangen til bakkenivå. Det må vises at de kan fremstå som lette konstruksjoner og ikke som massive elementer. En klimatisert etasje vil gjøre gangforbindelsen mer funksjonell og attraktiv, binde sammen områdene og øke utnyttelsen av arealene.

### 3. Tomt 6D platået:

Bygg på platået er hensiktsmessig fortetting. Det vil være behov for å utvide området for sentrumsformål, men dette skal begrenses mest mulig. Det må sikres tilstrekkelig areal til fysisk infrastruktur for gående, syklende og bylogistikk.

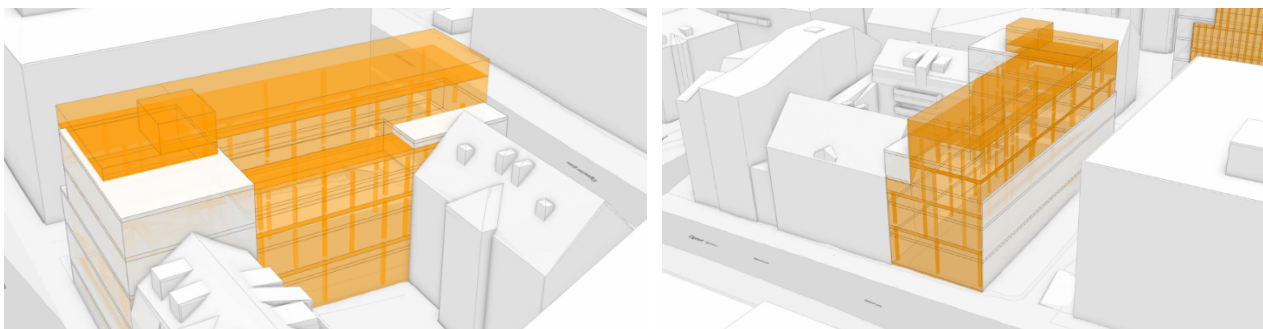


Alternativ 2 i prinsippssaken hadde samlet cirka 26 500 m<sup>2</sup> BRA (29 460m<sup>2</sup> BTA), mot 28 800 m<sup>2</sup> BRA i planforslaget slik det foreligger til offentlig ettersyn.

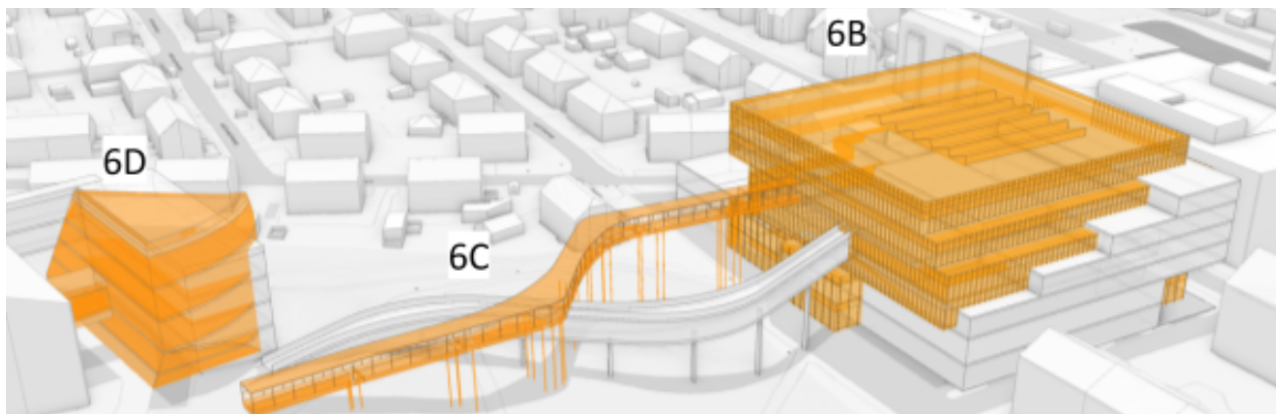
### Endringer etter prinsippssaken

Forslagsstiller har endret forslaget betraktelig etter at det gjennom prinsippssaken ble avklart at alternativ 2 skulle legges til grunn for videre arbeid frem mot komplett reguleringsplanforslag. Arealet for planforslaget totalt sett er økt med nesten 2 300 m<sup>2</sup> BRA.

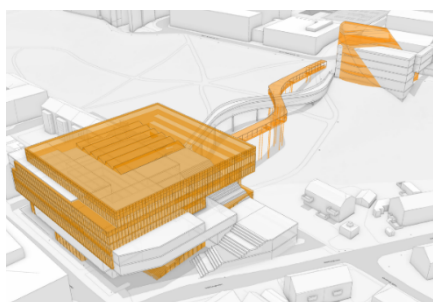
Bygg på tomt 6A (felt BOP1) har vokst i høyde og endret form. Bygningsmassen på tomt 6B (felt BOP2) har økt i areal og høyde. Gangbruforbindelse på tomt 6C er flyttet lenger sør i parken, og planlagt med to alternative utforminger og traseer. Bygget på tomt 6D (felt BOP3) har endret form og plassering.



Bildene over viser foreslått bygg på tomt 6A, ved Elgeseter gate. Illustrasjonen viser endringen i volum fra alternativ 2 i prinsippssaken til planforslaget nå. Endringen er vist med oransje farge.



Endringen i volum fra alternativ 2 i prinsippssaken til planforslaget nå. Endringen er vist med oransje farge. Bildene over viser foreslått bygg på tomt 6B i Hesthagen, gangbruforbindelse 6C i Høyskoleparken og bygg på tomt 6D i Sem Sælands vei. Takoppbygg som tillatt i planbestemmelser er ikke vist for bygg 6B og 6D.

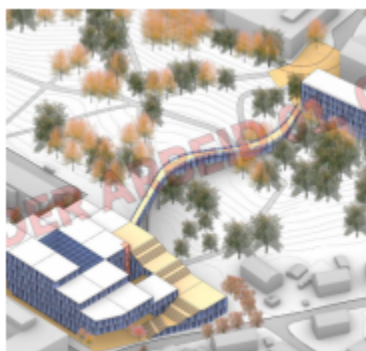


Illustrasjonen til venstre viser endringer i arkitekturens typologi (bygningstyper) fra alternativ 2 i prinsippssaken til planforslaget nå. Endringen er vist med oransje farge. På tomt 6B har mer av bygningsmassen fått seks etasjer. I tillegg har arealet økt fra cirka 19 000 m<sup>2</sup> BRA til 23 300 m<sup>2</sup> BRA. På tomt 6D har bygningsmassen endret karakter fullstendig, for å svare på geotekniske forhold i grunnen.

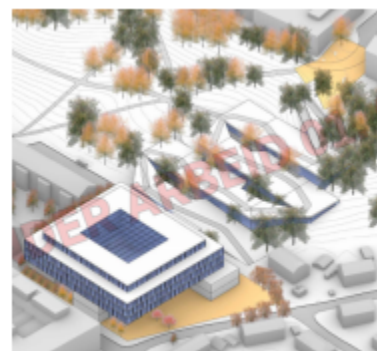
Alternativ 2 i prinsippssaken hadde en inviterende bebyggelsesstruktur bestående av kvartalsbygg som trappet ned og tilpasset seg bygningsmiljøene rundt. Særlig bygget i Hesthagen, tomt 6B, viste en nedtrapping som både ga bedre solforhold for naboer i nord, men også mot oppholdsarealer i Vestskråningen. Bakgrunnen for Kommunedirektørens anbefaling av alternativ 2, var nettopp tilpasning til omgivelsene. For spesielt tomt 6B ligner materialet som nå fremmes mer på en stor variant av alternativ 3.



Alternativ 1



Alternativ 2



Alternativ 3

Illustrasjonene over er fra saksframlegget i prinsippssaken

### Bakgrunn

Formannskapet har i [sak 164/16](#) vedtatt egne mål for Bycampus, og målet om å styrke koblingene mellom universitetet og byen er gjentatt og forsterket i [sak 143/20](#) Strategi for innovasjonsdistrikt Elgeseter 2030.

### Program for byggeprosjektet i planen

Gjennom egen prosess har NTNU utviklet en strategi for faglige lokaliseringer i klynger. Planområdet rundt Hesthagen planlegges som et innovasjonssenter, med en faglig klynge som omfatter økonomi, innovasjon, naturvitenskap og materialteknologi samt samarbeidspartnere

## Trondheim kommune

som Innovasjonssenter, samfunnsfag og Ruralis. Plasseringen henger sammen med eksisterende arealer for naturvitenskap på platået, og økonomi som er plassert i Adolf Øien-bygningen på Hesthagen. Innovasjonssenteret er en utadvendt aktivitet og plassering av denne samarbeidspartneren på det mest bynære delområdet er et viktig grep for tilknytning til byen og for å synliggjøre NTNUs aktiviteter for byens befolkning.

Det er i planforslaget lagt opp til et samlet areal på 28 800 kvadratmeter over bakken. Areal under bakken, er opplyst til å kunne være cirka 4 150 kvadratmeter.



Grønne felt i utsnittet av kommuneplanens arealdel er definert som grøntområder, og brune felt er definert som sentrumsformål. De røde strekene viser de to tomtene der det er planlagt nye universitetsbygg samt det som trengs av tilleggsareal for å bygge.

### Framdrift

Kommunedirektøren og forslagsstiller avtalte i oppstartsmøtet 20 ukers behandlingsfrist. Imidlertid har forslagsstiller i etterkant av dette fått forsinkelser i sine interne prosesser, og dermed fått et svært sterkt tidspress. Kommunedirektøren har avkortet sin saksbehandlingstid vesentlig som følge av dette. Dette innebærer at det er flere forhold som ikke er tilstrekkelig avklart, men som må løses i perioden mot sluttbehandling.

### Pilot for bedre planprosesser

Kommunedirektøren har gjennom planprosessen for Bycampus utforsket nye verktøy og dokumentmal, for å oppnå bedre og enklere dialog i planprosesser og tydeligere saker. Pilotprosjektet har fått innvilget midler fra Statsforvalteren i Trøndelag. Et synlig resultat av arbeidet i denne saken, er en ny måte å organisere planbeskrivelsen på. Denne vil forbedres for hver sak i Campus-prosjektet. Forbedringsforslag til malen er svært ønskelig.

### Beskrivelse av planforslaget

#### Rammene for bebyggelsen

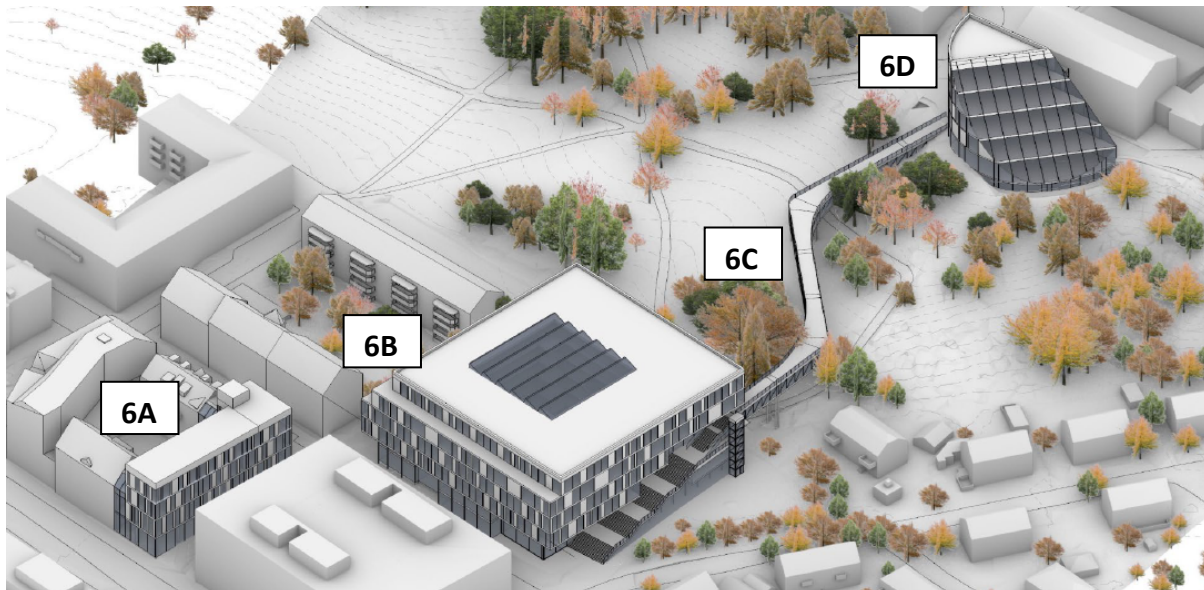
Bebyggelsens maksimale utstrekning er angitt med byggegrenser, byggegrenser for tillatt utkraging over fortau og maksimale høyder. Illustrerte volum er noe mindre enn hva byggegrenser og maksimale høyder tillater

Felt	Maks tillatt BRA (m <sup>2</sup> )	Kjeller - m <sup>2</sup> innenfor yttervegg
BOP1	2 600 BRA	611
BOP2 og BAA	23 300 BRA	BOP2: 2 770, BAA: 59 (gjelder kun bruforbindelse med innebygd etasje)
BOP3	2 900 BRA	711
<b>TOTALT</b>	<b>28 800 BRA</b>	<b>4 151</b>

## Trondheim kommune

### Volumer

Illustrasjonsprosjektet er bare én måte å disponere det maksimale antallet kvadratmetre. Det vil være mange andre måter å komponere bygningsvolumene og utforme arkitekturen, og dette vil først bli fastsatt i byggesaken. Arkitekturen skal utformes slik at det oppnås gode visuelle og estetiske kvaliteter med variasjon i lange fasadeliv gjennom oppdeling og relieffvirkning og/eller variasjon i materialbruk, men det er ikke konkretisert hvordan dette skal skje.



*Illustrasjonsprosjektet Bestemmelser åpner for takbygg på byggene 6B og 6D, som ikke er illustrert.*

På **tomt 6A** foreslås et bygg med inntil fem etasjer og kjeller, som fullfører eksisterende kvartalsstruktur. Varelevering er foreslått løst fra Klæbuveien. På **tomt 6B** foreslås det en ny kvartalsstruktur på eksisterende parkeringsplass. Bebyggelsen tillates oppført i seks etasjer og kjeller. Bebyggelsen trapper seg ned til fem etasjer mot Klæbuveien og fire etasjer mot boligbebyggelse i nord, med mindre inntrekkinger av fasaden.

På **tomt 6C** foreslås en gangbruforbindelse gjennom parken. Gangbrua kan bygges med en innebygget, intern etasje og en allment tilgjengelig, åpen gangforbindelse på tak, i tråd med prinsippvedtaket. Dersom det av ulike grunner ikke lar seg gjøre å bygge brua med den innebygde etasjen, kan den bygges som en enkel, overbygd, allment tilgjengelig gangbru. Krav til maks høyde gjør at brua ikke kan bygges både med innebygd etasje og overbygget gangforbindelse på tak.

På **tomt 6D** foreslås et bygg som kan tilknyttes kjemiblokkene med en gangbru. Bygningen har en form tilpasset den geotekniske tålegrensen i området og fundamenteringsmetoder kjent i dag. Dette gir en bygning med fem etasjer med skrånende profil som gir redusert belastning ut mot skråningen i parken. Terrengnet rundt bygget må erstattes med lette masser for å imøtekomme krav til stabilitet.

Planområdet omfatter i tillegg Klæbuveien, Gløshaugveien, Abels gate og gangveier over Vestskråningen i Høyskoleparken. Klæbuveien er en viktig ryggrad i byens sykkelsystem. Gående og syklende er en gruppe i stor vekst i dette området. Planforslaget er en viktig anledning til å få sikret bedre løsninger for gående og syklende. Håndtering av vann og avløp må avklares fram mot sluttbehandling. Det er flere endringer som gjøres i VA-planen som følger planforslaget. Forslagsstiller har fått aksept fra Kommunedirektøren for å utføre disse endringene før sluttbehandling av planforslaget.

*Sidene 8-12 i planbeskrivelsen oppsummerer i illustrasjoner hva planforslaget sikrer.*

## Trondheim kommune

### Utfordringer

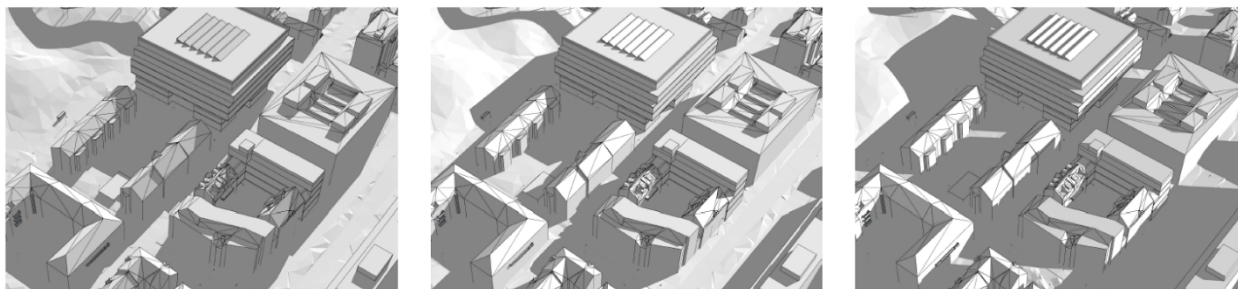
#### **Struktur og høyder på bebyggelsen - virkninger for steds karakter**

Det er åpnet for en høy utnyttelse gjennom vedtak i prinsippssaken for tomt 6A og 6B. De nye bygningene innfører en ny skala i området. Det er utfordrende for bybildet om nye bygninger i planområdet blir dominerende og massive, og mister en menneskelig skala. En høy utnyttelse innen planområdet, som har økt med cirka 2 300 m<sup>2</sup> siden prinsippssaken, må vurderes sammen med virkningene fra kommende utvikling i delområde 1, 3, 4 og 5.

En virkning av tiltakene vil være at Høgskoleparkens belteform fra nord til sør langs Gløshaugen blir svekket, og med det også Gløshaugens platåvirkning, som får oss til å tenke på Akropolis, sett fra både Havstein og Utsikten. Lokalt vil virkningen bli størst for boliger nord for tomt 6A og 6B, som vil miste mye sol i bakgård og på fasader, på morgen og tidlig ettermiddag. Tomt 6B (BOP2) utfordrer både høyder, areal og eksisterende fasadelinjer i området.



*Perspektivet til høyre viser siktkorridoren i Professor Brochs gate, fra vest mot øst. Til venstre ser man dagens situasjon, til høyre framtidig situasjon.*



*Sol- og skyggediagrammene viser konsekvens av bygget på tomt 6B (BOP2) på naboers fasader og uterom ved vårjevndøgn, 21.mars klokken 11, 13, 15. Skyggen treffer lekeplassen ved parkeringa til Schøyens gate 10d. Klokken 17 treffer skyggen i sin helhet over vestskråningen i Høgskoleparken.*

For tomt 6D (BOP3) er det et spørsmål om bygningstypen som er valgt, er det riktige arkitektoniske grepet for tomten. Utbygging her krever et masseuttak ned til kote 43. Dette er vist som sort stipling rundt byggets form i illustrasjonsplan under, og som bestemmelsesområde #4 i plankartet. NTNU har beskrevet dette som et viktig signalbygg for dem. Bestemmelser åpner i tillegg for utkrageringer av bygget mot nord, inn i gaterommet og torget i Sem Sælands vei. Utkrageringer stjeler av siktrommet og av plassrommet, både visuelt og fysisk.



## Trondheim kommune



Illustrasjonen til venstre viser den veletablerte Sem Sælands vei med sitt siktrom ut mot parken. En utkraging her, vist til høyre, vil ødelegge for denne opplevelseskvaliteten.

### **Blågrønn faktor**

Planforslaget er blant de første i Trondheim kommune som sikrer en blågrønn faktor, og knytter seg til beregningsmetoden i nasjonal standard, NS 3845. Det er viktig og godt at det sikres et krav til blågrønn faktor. Kravet er imidlertid lavt, og er sammenlignbart med det som oppnås i rene samferdselsarealer. Omfanget av tiltakene er store. Høyere ambisjoner for blågrønn faktor vil bidra til å både gi kvaliteter til bebyggelsen, men også øke byens klimamessige robusthet.

### **Park, naturverdier**

Det er foreslått mange tiltak i parken, små og store. Disse kan bidra til øke aktivitetsnivået og gjøre arealet mer tilgjengelig. Den totale virkningen av disse kan imidlertid bidra til at parken får en svekket betydning som det grønne beltet rundt Gløshaugen. Mot platået, ved bygg 6D, må terrenget avlastes vesentlig for å oppnå tilstrekkelig geoteknisk sikkerhet. Vegetasjon og trær må fjernes, og parkens areal reduseres. En lukket broforbindelse tvers gjennom parken gir samtidig en sterk visuell og opplevelsesmessig barriereeffekt. Tiltakene spiser seg inn fra flere sider, og kan også gi utfordringer for det økologiske funksjonsområdet som finnes i parken i dag. Virkningen er stor, og tålegrensen for parken langt overskredet.



Illustrasjonsplanen viser gangbruforbindelse stiptet med lysbrun farge og bygg 6D, innen oransje markering. Omfanget av trær (mellom 80-90 stykk) som må felles, eller beskjæres som følge av planforslagets tiltak er vist med røde kryss.

### **Gangbruforbindelsen**

Gangbruforbindelsen er i seg selv noe som kan både utfordre, engasjere og skape entusiasme. Meningene rundt konstruksjonen er flere, og svært delte. Gangbruforbindelsen er koblet til Klæbuveien med en trapp. Trappens illustrerte bredde over tomt 6B (BOP2) er ikke sikret i planforslaget, kun en minimumsbredde på 4,5 m og et gjennomsnitt for minimumsbredde på 6 m. Illustrasjonene skaper store forventninger til denne forbindelsen, som potensielt kan se svært annerledes (og mye mindre) ut.

## Trondheim kommune



Trapp vist til venstre, og overbygd gangbru uten innebygd etasje til høyre. Gangbruforbindelsen kan alternativt bygges med innebygd etasje, med åpen gangforbindelse på taket.

### Sykkelparkering

Forslagsstiller ønsker å opprettholde mulighet for sykkelrampe fra torg ST4, selv om denne er planlagt, og vist, med adkomst i nord, fra Klæbuveien. Tiltak som ramper krever mye areal på grunn av sin helning. De kan dermed bli barrierer, spise voldsomt av oppholdsarealet på torget og beslaglegge verdifullt areal foran solveggen i sør. Det er samtidig pekt på for lave ambisjoner for sykkelparkering i dette planforslaget og i planforslaget for området Høgskoleveien - Grensen. Det er sannsynliggjort at foreslått sykkelparkeringsstrategi kan føre villparkering som følge av for dårlig tilbud på bakkeplan og i kjeller. Dette kan gi konflikt og hindringer for gående. Det er i tillegg satt en svært lav prosentandel familie-/transportsykkelparkering, som er begrunnet med at det er ansatte som har størst behov. Forslagsstiller har oppgitt at det jobbes videre med fellesbestemmelser for sykkel i planområde 3, som vil kunne tas inn i 1 og 2.

### Samferdsel

Det er flere tiltak fra Veiledende plan for offentlige rom (VPOR) som ikke er sikret i planforslaget, og som er nødvendige som følge av både anleggs- og driftsfase av tiltakene i planforslaget. Dette gjelder tiltak i Gløshaugveien, Abels gate og Klæbuveien, og gatetun langs Realfagsbygget, mellom Gløshaugveien og Sem Sælands vei.

Ved Realfagsbygget er det i tillegg åpnet for en breddeutvidelse som ikke er sikret i planforslaget. Utvidelsen vil gi en vesentlig bedre sammenheng mellom campus' sin østre del i Hesthagen og vestre del mot Lerkendal. Ny sykkelforbindelse SGS får en svært bratt stigning, mellom 1:6 og 1:7, som gjør den lite egnet for andre som triller på hjul. Det er derfor nødvendig å sikre denne breddeutvidelsen, for å oppnå et reelt trillbart areal for alle brukere.



Foreslått rampe, fortau og breddeutvidelse for portalen her vil gi bedre flyt mellom ulike deler av campus.

Et annet forhold er at planforslaget åpner for varelevering til bygg 6A (BOP1) fra Klæbuveien. Varelevering til eksisterende virksomheter i Klæbuveien er allerede i dag en utfordring.

## Trondheim kommune

### Kommunedirektørens vurdering av virkninger og anbefaling

#### **Struktur og høyder på bebyggelsen - virkninger for steds karakter**

Det er viktig at høy utnyttelse sikres høy kvalitet, og tilpasning til eksisterende bygg og deres byplangrep. Dette er viktig for opplevelsesverdien til nærmeste naboer, nabolaget og byens innbyggere som brukere av nærområdet.

Kommunedirektøren mener tomt 6B og 6D kan tåle noe nytt og annerledes. Det er likevel viktig å opprettholde og bevare visse viktige kvaliteter, som siktrommet i Sem Sæland vei og en generell tilpasning til omgivelsene, som vist i vedtatt alternativ 2 i prinsippssaken. Kommunedirektøren anbefaler at utkragingen fra felt bygg 6D (BOP3) mot gangbruforbindelse SAA2 og torg ST5 i Sem Sælands vei tas ut av planen. Kommunedirektøren mener også at det er riktig og nødvendig å redusere etasjehøyder eller antall etasjer på bygg 6B (felt BOP2), for å oppnå en skala som tar mer hensyn til de eksisterende kultur- og bomiljøene både sør og nord for Hesthagen, tomt 6B.



21. April, kl. 13:00

21. April, kl. 13:00

21. April, kl. 13:00

*Solforhold 21. april kl. 13:00: Til venstre vises 6B-bygget med den utformingen som reguleres inn. I midten er de to øverste etasjene trukket noe lenger inn (-450 m<sup>2</sup> bebyggelse) og til høyre er hele øverste etasje fjernet (-2695 m<sup>2</sup> bebyggelse). Ved vårjevndøgn vil alle alt. ha en stor skyggevirking på bebyggelsen.*

Et viktig aspekt som Kommunedirektøren mener må sikres for alle delplaner innen campus, er at høydeforskjeller mellom inne og ute ved innganger skal løses inne i byggene og ikke i fortausarealet på utsiden. Dette er viktig for å sikre at alle brukere behandles likeverdig og ikke må gå omveier for å komme seg til rett sted. Sitteplasser langs byggenes kantsoner kan i tillegg bidra til å gi byggene en menneskelig skala, og bør derfor sikres.

#### **Blågrønn faktor**

Bystyret erklærte 21.11.2019 i sak 140/19 at det er behov for bedre klimatilpasning som kan håndtere og dempe ulempene som følger av klimaendringene. Dette krever ekstraordinære tiltak i uterom og på bygg. Det betyr at vi ikke kan fortsette å planlegge byen som før. Erfaringer fra Oslo kommune tilsier at dersom blågrønn faktor (BGF) oppnås gjennom oppfølging av generelle eller spesifikke bestemmelser om blågrønne tiltak, er kravet til BGF for lavt. Kommunedirektøren mener det er tilfellet i denne saken. Mot sluttbehandling bør kravet til blågrønn faktor derfor økes til minst 0,6 for å sikre et fortsatt realistisk, men mer ambisiøst bidrag til andel vegetasjonsflater og klimatilpasning i uterom, og på denne måten styrke bærekraftsperspektivet i planen.

#### **Park og naturverdier**

Virkningen av at mange store trær, spesielt i området vest for Sem Sælands vei, blir fjernet, vil bli svært stor. Fra å være et grønt belte av trær fra nord til sør, reduseres omfanget av trær over flere tiår. Kommunedirektøren mener planforslaget må sikre reetablering av trær i parken innen bestemmelsesområde #4, ved bygg 6D (felt BOP3), med tilstrekkelig jorddybde for at trærne kan vokse seg store.

Avbøtende tiltak som følge av inngrepene det åpnes for er ikke i tilstrekkelig grad sikret. Kommunedirektøren anbefaler at blågrønn faktor også brukes som et virkemiddel for å kompensere for det som tapes av grøntverdier.

## Trondheim kommune

### **Gangforbindelsen**

Gangforbindelsen kan gi en flott opplevelseskvalitet både til faste brukere, men også byens befolkning forøvrig. Foreslått løsning har imidlertid altfor stor skygge- og barrierevirkning til at denne opplevelseskvaliteten oppnås fra bakkeplan i parken. Konsekvensen ved anleggsrigg i parken, utskifting av masser ved utbygging av tomt 6D og nødvendig beskjæring/felling av trær langs forbindelsens trasé medfører at mange trær må fjernes.

Kommunedirektøren er derfor ikke enig i forslagsstillers argumentasjon om at trær vil dempe virkningen av gangforbindelsen. For å dempe virkningen av gangforbindelsen best mulig må det derfor sikres en lettest mulig konstruksjon og avbøtende tiltak som replanting av trær med en viss høyde. Selv da vil det ta mange år før trærne vil være store nok til å kunne ha en dempende effekt. Kommunedirektøren mener at forbindelsen bør sikres en slankere konstruksjon der man passerer treklynger og breddeøkning der man har repos og mulighet for utsyn mot nord, til Midtbyen, eller sør, mot Klæbu.

### **Sykkelparkering**

Det må sikres en høy og robust dekning av sykkelparkeringsplasser for hele campus, både over og under bakken. God sykkelparkering er et viktig virkemiddel for å få folk til å sykle mer. Sykkelparkeringen må være lett tilgjengelig, trygg og nær målpunktene. Kommunedirektøren mener at sykkelparkeringen ikke er løst godt nok, og at det må gjøres grep for å sikre et bedre tilbud til besøkende, slik at vi unngår villparkering og konflikt mot gående.

Kommunedirektøren mener en sykkelrampe må være godt synlig og tilgjengelig, og derfor må koble seg direkte på hovedsykkelveien i Klæbuveien. En eventuell sykkelrampe fra sørsiden av bygg 6B må sikres innenfor bygningen, eksempelvis under trapp, felt BAA. Sykkelparkeringen er knyttet til funksjoner i bygget - og skal dekke bygget og brukernes behov - ikke det torgets behov, det kan løses med sykkelparkering på bakken.

### **Samferdsel**

Planforslaget viser gode grep for samferdselsarealene, i tråd med kommunens forventninger. Flere av disse er imidlertid ikke sikret med rekkefølgekrav. Campusutviklinga vil gi en omfattende vekst i både gående og syklende. Campusutbygginga vil gi en lang anleggsfase, hvor naboer og universitets brukere bør sikres tilstrekkelig gode alternative ferdselsårer i denne perioden. Kommunedirektøren mener av den grunn at følgende VPOR-tiltak må sikres som rekkefølgekrav:

*Klæbuveien:* Nytt gatetverrsnitt inneholder HC-parkering som skal serve campus, nye gatetrær, bredere fortau langs tomt 6B (felt BOP2) og endret løsning for syklende. Varelevering må løses på egen grunn, og ikke fra offentlig samferdselsarealer.

*Gløshaugveien:* Opparbeidelse av fortau, sykkelrampe og breddeutvidelse av eksisterende portal må sikres som avbøtende tiltak før igangsetting av utbygging på tomt 6B (felt BOP2).

*Abels gate:* Gatetun i Abels gate (felt SGT1) er en viktig og nødvendig forlengelse av den planlagte helårsforbindelsen som skal ligge mellom Abels gate og Sem Sælunds vei. Denne må sikres opparbeidet samtidig med helårsforbindelsen. I strekket ligger også gamle rør med kjent vedlikeholdsbehov.

### **Medvirkning og samråd**

I prinsipp-saken ble alle innspillene som var kommet til planoppstart gjengitt og kommentert av forslagsstiller. Ettersom innspillene formelt skal følge planen til planens første gangs behandling vedlegges de også her.

## Trondheim kommune

Det har vært gjennomført åpne møter for alle berørte parter og interessenter. Disse har på grunn av covid-19-restriksjoner i hovedsak blitt avholdt digitalt. Det ble arrangert åpent møte med paneldebatt på Studentersamfundet 6.12.2021. I tillegg har det vært gjennomført egne nabomøter og særmøter.

Rådet for byarkitektur fikk saken til uttalelse på sitt andre møte 29.3.2022. Uttalelsen til rådet sendes som høringsuttalelse ved offentlig ettersyn.

### Økonomiske konsekvenser for kommunen

Det er flere offentlige samferdselsformål, som kjøreveg, fortau, torg, gangveg og sykkelveg, og grøntstruktur, i planforslaget. Klæbuveien, Abels gate, Gløshaugveien og Schøyens gate er offentlige gater hvor det er planlagt utbedringstiltak i tråd med veiledende plan for offentlige rom. En oppgradering av disse samferdselsarealene er nødvendig som følge av den samlede campusutbyggingen. Det ligger også eldre infrastruktur i bakken, spesielt rundt Abels gate, hvor det er et vedlikeholdsbehov. Tiltakene vil medføre en økonomisk konsekvens for kommunen.

### Kommunedirektørens konklusjon

Samlingen av universitetsfunksjoner rundt Elgeseter er en stor og viktig hendelse i Trondheims byhistorie. Det er en ønsket utvikling fra kommunens og universitetets side. Et samlet campus gir puls og liv til byen og et godt grunnlag for videre vekst. Innovasjonssenteret som skal ligge i Hesthagen er en viktig og svært synlig del av NTNU campussamling. Byutviklingsstrategiens "en by i øyehøyde" forutsetter at vi sikrer en inviterende utforming som gir mange og gode opplevelseskvaliteter. Utadrettede funksjoner på bakkeplan, tilpasning til eksisterende bystrukturer og bedre løsninger for gående og syklende skaper et campus som veves tett sammen byen.

Det ligger mange gode intensjoner i planforslaget for å oppnå en attraktiv og levende bycampus. Det er likevel flere hensyn som ikke er tilstrekkelig ivaretatt. Volumene i planforslaget har vokst betraktelig siden prinsippvedtaket. Kommunedirektøren stiller seg kritisk til flere av endringene. Følgende tematiske endringer anbefales derfor utført før sluttbehandling, nærmere beskrevet i forslag til vedtak:

- Tomt 6A og 6B: Høyere kvalitet gjennom mer tilpasning for en by i øyehøyde.
- Tomt 6C: Mer eleganse, mindre ruvende.
- Tomt 6D: Ta vare på siktrømmet i Sem Sælands vei.
- Sikre riktig nivå for blågrønn faktor.
- Sikre samferdselstiltak i tråd med vedtatt VPOR.

Kommunedirektøren mener at planforslaget med de foreslåtte justeringene kan oppfylle NTNUs og kommunens mål godt. Kommunedirektøren anbefaler at planforslaget med innstillingens tilleggspunkter vedtas lagt ut på høring.

Kommunedirektøren i Trondheim, 30.3.2022

Einar Aassved Hansen  
byutviklingsdirektør

Ragna Fagerli  
byplansjef

Mia Anette Prøsch Stilson  
saksbehandler

*Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift*

## Trondheim kommune

### Vedlegg som følger den politiske saken

- Vedlegg 1: Planbeskrivelse
- Vedlegg 2: Reguleringskart
- Vedlegg 3: Reguleringsbestemmelser
- Vedlegg 4: Byromsprinsipper, vedlegg til bestemmelser
- Vedlegg 5: Konsekvensutredning samlet rapport
- Vedlegg 6: Illustrasjonsvedlegg
- Vedlegg 7: Illustrasjonsplan
- Vedlegg 8: Innspill ved oppstart av planprosessen

### Vedlegg som legges ut på offentlig ettersyn og høring

- Vedlegg 9: ROS- analyse
- Vedlegg 10: Geoteknisk rapport
- Vedlegg 11: Overordnet VA-plan notat og tegning
- Vedlegg 12: Fagrapport kulturmiljø
- Vedlegg 13: Fagrapport landskapsbildet
- Vedlegg 14: Fagrapport by- og friluftsliv
- Vedlegg 15: Fagrapport Naturmangfold
- Vedlegg 16: Fagrapport Støy
- Vedlegg 17: Fagrapport Lokalklima
- Vedlegg 18: Fagrapport for lokal luftkvalitet
- Vedlegg 19: Fagrapport Naturmangfold
- Vedlegg 20: Fagrapport mobilitet
- Vedlegg 21: Mobilitet konsekvenser
- Vedlegg 22: Fagrapport Arkitektur og estetikk
- Vedlegg 23: Fagrapport Sosial bærekraft og helse
- Vedlegg 24: Fagrapport Oppvekstvilkår, UU og kriminalitetsforebygging
- Vedlegg 25: Berørte trær
- Vedlegg 26: Parkregnskap
- Vedlegg 27: Miljøprogram
- Vedlegg 28: Vurdering av forurenset grunn
- Vedlegg 29: Fagrapport Klimagassutslipp
- Vedlegg 30: Fylkeskommunens uttalelse etter gjennomført arkeologisk registrering
- Vedlegg 31: Byggeplassplaner

### Kun beslutningsrelevante dokument legges ved