

Saksframlegg

Detaljregulering av Sem Sælands vei 11, detaljregulering, r20200025, sluttbehandling

Arkivsaksnr.: 20/30631-63

Kommunedirektørens forslag til innstilling:

Bystyret vedtar forslag til detaljregulering av Sem Sælands vei 11 som vist på kart i målestokk 1:1000, merket Gottlieb Paludan Architects AS senest datert 18.10.2021 med bestemmelser senest datert 18.10.2021 og beskrevet i planbeskrivelsen, senest datert 18.10.2021.

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

Saken gjelder

Saken gjelder reguleringsplanforslag utarbeidet av Gottlieb Paludan Architects AS som plankonsulent, på vegne av forslagsstiller Sintef Energi AS. Komplette planforslag forelå 2.3.2021. Reguleringsplanforslaget er utfyllende beskrevet i den vedlagte planbeskrivelsen.

Beskrivelse av planforslaget

Hensikt

Hensikten med planforslaget 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.

Planforslaget ligger innenfor sentrumsformål i kommuneplanens arealdel og det er ønskelig med fortetting i dette området. Planforslaget er også innenfor planprogrammet for NTNU campussamling.

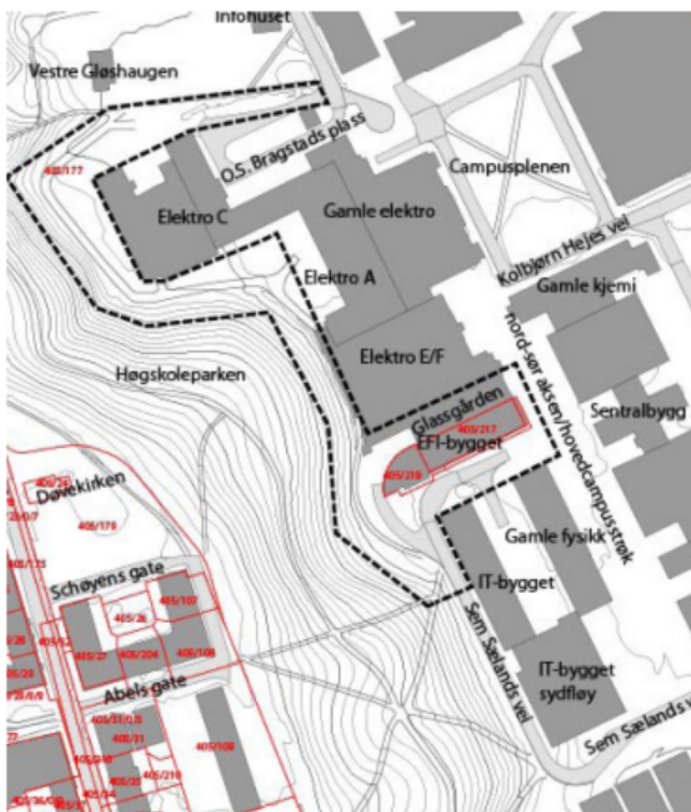
Planprogrammet stiller krav til overordnede utredninger ved planlegging i området. Dette gjennomføres parallelt i en planprosess for fire reguleringsplaner, der Statsbygg er forslagsstiller for NTNUs campussamling. Planforslaget for Sem Sælands vei 11 er i samsvar med foreliggende kunnskap fra det pågående plan- og utredningsarbeidet for campussamling, og overlapper delvis med planområdet for delområde 3 Gløshaugenplatået. Tilrettelegging for samarbeidsaktører tett på og i campus er viktig for å nå de vedtatte målene for bycampus.

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".

Trondheim kommune

Kommunedirektøren har benyttet 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. Alternativene har gitt grunnlag for å vurdere 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 og som samtidig ivaretar parken.

Planområdet



Planområdet vises med stiplet svart strek.

Utfordringer

Påbygg og utbygging av Sem Sælands vei 11 utfordrer 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. Planforslaget legger føringer for større transformasjon og nybygg for NTNUs arealer på Gløshaugen. Planprosessene er koordinerte. Det foreligger ennå ikke et grunnlag for å vise en samlet konsekvens for kulturmiljøet. Det er stor sannsynlighet for at forslag til utbygging med en høyere utnyttelse enn dagens situasjon også vil bli fremmet i Statsbyggs sitt kommende planforslag.

Planforslaget legger til rette for at ansatte skal kunne gå og sykle til jobb. Behovet for bedre tilrettelegging for gange og sykkel til denne delen av Gløshaugen er fastsatt i VPOR. Tiltaket er gjennom planprosessen vurdert mot andre stedlige verdier som natur og friluftsliv. Forslaget viser en utvidelse av eksisterende trasé og EFI-byggets eksisterende fundamenter, som muliggjør økt bruk og tilrettelegger for flere trafikantgrupper. Dette er positivt da grunnforholdene i skrenten er krevende. En utvidelse gir behov for utfylling på noen begrensede partier av skrenten.

Det er anslagsvis to eller tre trær i Høgskoleparken som blir direkte berørt av ny gang- og sykkelforbindelse, og som må hugges. I tillegg vil noen trær bli indirekte berørt. Åtte trær må hugges i det eksisterende plassrommet mellom Gamle Fysikk og Sem Sælands vei 11. Et eget grøntregnskap er utarbeidet i prosessen.

Trondheim kommune



Illustrasjonen viser tiltaket sett fra campusplenen/Frimerket



Illustrasjonen viser tiltaket sett fra «Stripa»

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, tegnet av arkitekt Bredo Greve, ble bygd i 1925 og inngår i bebyggelsen fra høgskolens første tid. Gamle Fysikk er omfattet av landsverneplanen for Kunnskapsdepartementet og er vedtaksfredet. Campusplenen med omkringliggende bebyggelse og Gamle Fysikk danner en viktig sammenheng. Planforslaget vil påvirke denne sammenhengen, ved at Gamle Fysikk blir mindre synlig.

Fjernvirkning

Sem Sælunds 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.



Illustrasjonen viser fjernvirkningen av planforslaget i oppriss sett fra vest

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 til planforslaget 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. Det som følger planen er:

- Områdestabilitetsutredning for hele det aktuelle området, utarbeidet av Norconsult, etter NVE-veileder 1/2019.
- Kvalitetssikring av denne, utført av Multiconsult. Områdestabilitetsutredningen er godkjent.
- Geoteknisk vurderingsnotat for Gang- og sykkelvei langs kanten av vestskråningen, utført av Multiconsult, som konkluderer med geoteknisk gjennomførbarhet og oppgir hva som må gjøres i neste fase (detaljprosjektering).
- Geoteknisk forprosjektsvurdering for selve bygget, utarbeidet av Norconsult. Rapporten konkluderer med at fundamentering av nybygget vil være krevende, og vil medføre store kostnader på grunn av at det kreves svært store mengder med betong.
- Geoteknisk vurdering for infiltrasjonsanlegg/fordrøyningsmagasin, utarbeidet av Norconsult, anbefaler å plassere infiltrasjonsanlegg ved skråningsfoten, og beskriver plassering ved toppen av skråningen som minst gunstig, da dette vil føre til begrensninger ved et allerede krevende påbygg. Dersom det bygges fordrøyningsbasseng i stedet vil det ha liten påvirkning på stabiliteten, eventuelt minimal positiv hvis den plasseres på toppen.

Samferdsel

Planforslaget ivaretar dagens varelevering med nedkjøringsrampe til kjeller som er nødvendig for laboratorievirkningen i bygget. Kommunedirektøren har bedt 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. Høringsmerknad fra LUKS ved varsel om oppstart av planarbeid etterspør en helhetlig strategi for varelevering.

Trondheim kommune

Virkninger

Virkningene av tiltaket er i hovedsak akseptable. Tilbygget vil virke inn på opplevelsen av Gløshaugen som bygningsmiljø gjennom tiltakets foreslåtte høyde, og innebærer endring på opplevelsen fra kjente og viktige ståsteder og situasjoner. 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. Høyden på tiltaket utfordrer kulturmiljøet og opplevelsen av byrommet foran. Virkningen bør vurderes opp mot samfunnsnyttene ved en større arealutvidelse.

Det er ikke planlagt bilparkering for anlegget ut over to plasser for driften. Planen har derfor positiv virkning på nullvekstmålet for personbiltrafikk, med flere sykkelparkeringsplasser og gjennom å sikre et mer sammenhengende nett på Gløshaugen. Forslaget viser en delt gang- og sykkelforbindelse. Tiltaket har virkning på grøntverdiene i området, og gir behov for noe fylling i terrenget mot parken. Planforslaget vil ha virkning på overgangen til Høgskoleparken fra det bebygde området på plataået og innebærer begrensede inngrep i parken.

Kommunedirektørens vurdering

Planforslaget er i tråd med byutviklingsstrategien, gir flere arbeidsplasser sentralt i byen som kan nås enkelt gjennom gange, sykkel og eksisterende kollektivtilbud.

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

Det ble fremsatt to alternativer for løsning av gang- og sykkelforbindelsen til offentlig ettersyn og høring. Forbindelsen er eksisterende, men har i dag begrenset fremkommelighet. Med den forestående campusutviklingen vil robuste grep for å ivareta god og attraktiv fremkommelighet være viktig. Forbindelsen står i sammenheng med Høgskoleparken som både har naturverdi, rekreasjonsverdi og der nettverket av stier fungerer som skoleveg for barna som bor på Elgeseter og skal til Singsaker skole. Alternativ 1 med en fremtidig, sammenhengende kombinert gang- og sykkelforbindelse med effektiv bredde 3,5 meter, og der utvidelse ved EFI-bygget er løst som utkraging legges til grunn for sluttbehandling. Kommunedirektøren mener det er viktig at tiltaket gang- og sykkelveg opparbeides i forbindelse med tiltaket, og spesielt den svært nødvendige utvidelsen ved EFI-bygget. Dette sikrer viktig tilkomst til tiltaket for de ansatte, og vil også gi nødvendig tilgjengelighet i den kommende byggeperioden for NTNUs campus på Gløshaugen.

Det ble til høring også lagt frem to alternativer for høyde. Gløshaugen har i dag en høydeprofil som er synlig for store deler av byen, der Hovedbygget og Sentralblokkene er dominerende elementer. Gjennomgående er bebyggelsen lagt i 4-6 etasjer, og underordnet disse monumentale byggene. Det er enda uklart i hvilken grad NTNUs framtidige planer for videre fortetting og utvikling på Gløshaugen vil påvirke denne høydeprofilen. Det kan antas at det pågående planarbeidet vil utfordre dagens etablerte høyder. Bebyggelsen som ligger rundt campusplenen er fredet, likeså "Gamle Fysikk" fra 1924. Planforslaget har derfor måttet redegjøre for konsekvenser tiltaket har for kulturmiljøet, og det foreligger en egen kulturminneutredning. Høyde på bygg som er foreslått og beskrevet i planforslaget er påbygg eksisterende bygg i fire etasjer, totalt åtte etasjer. Dagens femte etasje rives først.

Trondheim kommune

Illustrasjonene viser kvaliteter som vil være viktige for å kunne realisere et bygg i åtte etasjer. Det er viktig at den videre byggesaksbehandlingen og videre samråd med antikvariske myndigheter ivaretar og foredler den arkitektoniske utformingen av prosjektet.

Høgskoleparken har gjennom prosessen for en samla campus fått en tydeligere definert og uttalt verdi, både som natur og som rekreasjonsområde. Denne verdien har blitt ytterligere understreket i høringen av planforslaget. Det ble ved politisk behandling før høringen også lagt vekt på at en fremtidig forbindelse skal utformes slik at den ikke bygger barriere, men får en naturlig tilknytning til vrimle- og transportareal.

Kommunedirektøren finner at det nå fremlagte planforslaget ivaretar disse hensynene på en tilfredsstillende måte. Det legges til rette for en sambruksforbindelse med økt bredde, som øker fremkommeligheten og som i minst mulig grad utfordrer natur og rekreasjonsverdier. Løsningen skal også begrense potensialet for geotekniske utfordringer i gjennomføringen.

Det er uenighet mellom forslagsstiller og Kommunedirektøren om hva som er nødvendig at skal sikres ferdigstilling i bestemmelsenes § 10.1 som følge av tiltaket. Kommunedirektøren mener det nødvendig som følge av tiltaket at et utvidet gang- og sykkeltilbud etableres før anlegget tas i bruk. Forslagsstiller har følgende uttalelse til dette:

«Forslagsstiller er uenig i dette rekkefølgekravet, både av hensyn til framdriften og fordi NTNU har sagt at de ønsker at dette skal behandles i sine deres egne planer siden det ligger på deres grunn. I tillegg er det dokumentert i plansaken at selv på veldig lang sikt, viser beregning av framtidig trafikkmengde at utvidelse ikke kreves etter Statens vegvesens norm. På kort sikt og som følge av dette tiltaket, er det svært lav trafikkøkning her. Behovet for gjennomføring samtidig med utbyggingen er dermed ikke til stede.

Samtidig kan et slikt rekkefølgekrav kan føre til forsinkelse i byggeprosjektet til SINTEF Energi og planlagt innflytting. Dette fordi man vil være avhengig av å komme til en felles løsning med NTNU som er grunneier. En forsinkelse vil være meget uheldig, ikke bare for SINTEF Energi, men også for NTNU og studentene som også skal ha tilhold i det nye bygget.»

Kommunedirektøren har forståelse for at sammenhengen med planleggingen for NTNU og Sintefs tiltak i tid, gjør en gjennomføring samtidig med Sintef sin utbygging utfordrende. Samtidig mener Kommunedirektøren at planforslaget i stor grad kun innebærer en nødvendig forbedring av dagens eksisterende forbindelse. Denne oppgraderingen bør gjennomføres i forbindelse med Sintefs utbygging. Forbindelsen får gjennom planforslaget en nødvendig oppgradering som også tar hensyn til natur og aktivitet i Høgskoleparken, som gjennom høringen har blitt belyst som svært viktig. NTNUs regulering av delområde 3 har en fastsatt fremdrift med mål om sluttvedtak i løpet av 2023, og vil kunne omregulere deler av tiltaket om dette allikevel viser seg nødvendig for NTNU. Samtidig vil forbindelsen være nødvendig for å sikre et tett nett og god tilkomst for gående og syklende til Sintefs tiltak og for denne delen av Gløshaugen også gjennom en forestående realisering av NTNUs campusprosjekt. Kommunedirektøren anbefaler derfor å opprettholde bestemmelsen om å sikre opparbeidelse av Fortau (f_SF1-2), Gang-/sykkelveg (f_SGS_1) og Uteoppholdsareal (f_BUT_1) før tiltaket tas i bruk.

Medvirkningsprosess

Det er avholdt samrådsmøter med fylkesantikvaren i Trøndelag fylkeskommune og Byantikvaren i Trondheim kommune 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.

Trondheim kommune

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.

Det kom inn åtte innspill til planforslaget ved høring. Gjennomgående ble Høgskoleparkens verdi som grønt og rekreasjonsområde løftet frem. Samtidig ser særlig offentlige aktører som Statsforvalteren verdien av et utbedret nett for gående og syklende. Kommunedirektøren legger til grunn at planprogram med VPOR er den planformen Bystyret har fastsatt skal gjelde for området. Planformen er valgt særlig for å imøtekomme NTNUs formidlede behov for fremdrift og fleksibilitet og prosessens og offentlige instansers behov for et forutsigbart rammeverk for planprosessen. Kommunedirektøren mener derfor også det er viktig at alle aktører i områder forholder seg til de veiledende føringer som er lagt, og som gjennom høringsprosessen for VPOR også befolkningen har gitt sine innspill til.

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 at planforslaget vedtas.

Kommunedirektøren i Trondheim, 25.10.2021

Einar Aassved Hansen
byutviklingsdirektør

Ragna Fagerli
byplansjef

Øystein Ask
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Vedlegg

- Vedlegg 1: Planbeskrivelse
- Vedlegg 2: Reguleringskart
- Vedlegg 3: Reguleringsbestemmelser
- Vedlegg 4: Vedlegg til bestemmelser, Områdestabilitetsutredning og kontrollnotat
- Vedlegg 5: Vedlegg til bestemmelser Geoteknisk vurderingsrapporter
- Vedlegg 6: Merknadvurdering

Kun beslutningsrelevante dokument legges ved

Det er dokumenter som følger plansaken som ikke skal behandles politisk. Disse finnes i kommunen sitt sakssystem, arkivnummer 20/30631-64.

Her ligger: Kulturminnefaglig vurdering, Illustrasjonshefte, Illustrasjonsplan, ROS-analyse, Trafikkvurdering, Overordnet VA-plan og Grøntregnskap.