



## NOTAT

Vår referanse                      Vår dato  
20/58298-171 (15643/23)    3.2.2023

**Til:**            Areal- og samferdselskomiteen

**Fra:**            Kommunedirektøren

### **Sak 16/23 Hesthagen og del av Høgskoleparken, detaljregulering, r2020032** **Areal- og samferdselskomiteens møte 16.2.2023**

#### **Notatet gjelder**

Statsbygg sendte et brev i forkant av bygningsrådets møte 19.01.23 med kommentarer til og vurderinger av Kommunedirektørens saksframlegg og forslag til innstilling i sak 16/23 Hesthagen og del av Høgskoleparken. En del av brevet handlet om etasjehøyder og er relevant for alle planforslagene for campus som nå er til politisk sluttbehandling. I brevet redegjør Statsbygg for hensikten med større etasjehøyder enn gjeldende norm for kontorbygg. I campussamlingsprosjektet har første- og andreetasje bruttohøyde 5,5 meter, tredje etasje har 5,0 meters høyde, mens etasjer over dette har etasjehøyde 4,5 meter. Statsbygg argumenterer for at etasjehøydene er et viktig premiss for måloppnåelse for NTNU campussamling. I bygningsrådet 24.01.23 ble det etterspurt Kommunedirektørens vurdering av etasjehøyder og konsekvenser av forslaget om redusert makshøyde av Hesthagen-bygget.

#### **Kommunedirektørens svar**

Kommunedirektøren har tatt utgangspunkt i både formelle føringer og behandlingspraksis i andre, sammenlignbare reguleringsplaner i vurderinga av etasjehøydene i planen. Under følger et utdrag av vurderingsfaktorer:

- **NTNUs kvalitetsmål bygg og utomhus - [Fleksibilitet og byggehøyder](#)**

I redegjørelsen for målene knyttet til fleksibilitet og romhøyder, oppgir NTNU at:

*“Valgte etasjehøyder skal gi fleksibilitet for ulike bruk og bruksendringer. Det er utarbeidet anbefalinger for generelle og minimum etasjehøyder:*

- *Anbefalte minimum etasjehøyder gir generell fleksibilitet for bruksendring og endret arealdisponering/organisering.*
- *Anbefalte etasjehøyder gir økte muligheter til å møte framtidige behov og tilpasning til ukjente krav.*

*Anbefalte etasjehøyder er basert på erfaringer og vurderinger av fleksibilitet i forhold til:*

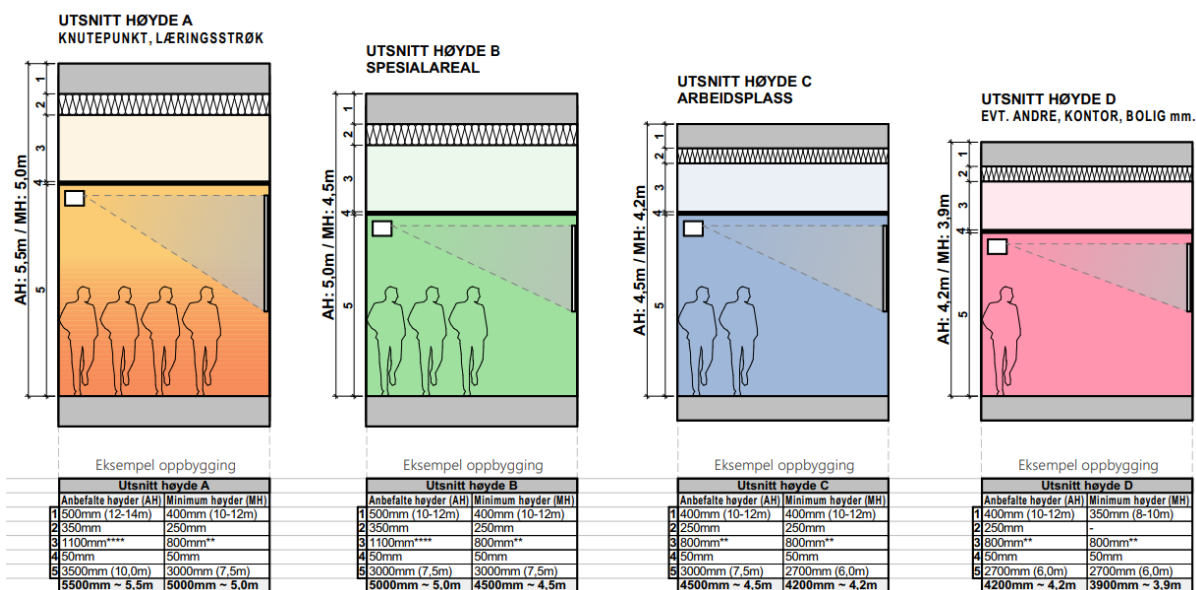
- *romhøyde og ulike bruk av rom*
- *konstruksjoner og dekkeoppbygging*
- *akustikk og eventuelle himlinger”*

- *teknisk infrastruktur og dimensjonering av føringsveger*

TYPISK ETASJE	NTNUs anbefalte minimum etasjehøyder	NTNUs anbefalte etasjehøyder (bruttohøyder)	Minimum etasjehøyde iht typiske preaksepterte ytelser
D ØVRIGE PLAN	3,9 m	4,2 m	2,7 m Romhøyde* + 0,3 m (Dekke, ca 7m spenn) + 0,9 m (Himling og hulrom**) = 3,9 m
C PLAN 4 og 5	4,2 m	4,5 m	
B PLAN 3 og U2	4,5 m	5,0 m	
A PLAN U, 1 og 2	5,0 m	5,5m	

Tabell 1. Tabell etasjehøyder

Tabellen er hentet fra NTNU sine kvalitetsmål.



Illustrasjonen viser hvilken fleksibilitet NTNU mener de ulike romhøydene har, vist med farger som samsvarer med tabellen over. For Hesthagenplanen er det de øvre målene som er lagt til grunn i Statsbygg sitt alternativ 1.

• **Formelle krav**

[Veilederen Grad av utnyttning](#) viser at [TEK17 § 5.4](#) legger til grunn 3 meter som en generell begrensning av etasjehøyde, dersom det ikke fastsettes i bestemmelsene til arealplan at bruksarealet skal regnes uten tillegg for tenkte plan. Arbeidstilsynets kommentar til arbeidsplassforskriftens [§ 2.8 Romhøyde](#) definerer at romhøyde i arbeidsrom ikke bør være under 2,7 meter.

• **SINTEFs Byggforskserie**

Byggforskserien viser dokumenterte løsninger og anbefalinger for prosjektering, og anbefales av Direktoratet for byggkvalitet som grunnlag for byggesøknader. I bladet [Tilpasningsdyktige](#)

[kontorbygninger](#) står det følgende: *“Etasjehøyden (..) er avgjørende for bygningens generalitet, det vil si bruksmuligheter. Ifølge veiledningen til TEK bør netto himlingshøyde i arbeidslokaler for permanente arbeidsplasser være minst 2,70 m (...). Ved tilrettelegging for permanente arbeidsplasser i hele bygningsbredden vil en brutto etasjehøyde på minimum 3,6 m vanligvis gi tilstrekkelig plass til installasjoner. (...)”*

- **Sammenlignbare planforslag i Elgeseter-området**

Handelshøyskolen benytter en generell etasjehøyde på 3,7 meter, og har økt høyde i første etasje, 4,9 meter, og i andre etasje, 4,0 meter. I reguleringsplaner med tenkt utadrettet virksomhet i første etasjer setter kommunen ofte krav om 4 meter brutto etasjehøyde. I Holtermanns veg bygges det nå kontorarbeidsplasser i stort antall. For disse byggene er det lagt til grunn en brutto etasjehøyde på 3,8 meter. Siste bygg innenfor gjeldende reguleringsplan for området rundt St, Olavs, Elgeseter gate 10, viser gjennomsnittlig etasjehøyde 4,54 m, og får med fem etasjer en total høyde på 22,7 meter.

### **Konsekvenser av lavere etasjehøyder**

Kommunedirektøren kjenner ikke til andre saker der det er stilt tilsvarende krav til etasjehøyder. Kommunedirektøren er derfor usikker på hvorfor en reduksjon av etasjehøyder vil innebære en reduksjon av areal, utover det forslagsstiller sier om at den viktigste konsekvensene er mindre fleksible arealer, en mindre mulighet for høy personbelastning per etasje og mindre “tilpasning mot ukjente krav”, slik NTNU formulerer det i kvalitetsprogrammet. Til sammenligning og som eksempel ville Hesthagen-byggets totalhøyde i alternativ 1 kunne reduseres med 1,5 meter dersom man legger til grunn høydene fra Campus Ås. Benytter man høyder fra Handelshøyskolen sine etasjehøyder ville byggets høyder kunne reduseres med hele 6 meter. Reduserte høyder vil ha en betydelig positiv virkning for omgivelsene.

### **Konsekvenser av økt etasjehøyde**

For naboer og omgivelser vil en unormalt høy etasjehøyde føre til økt høyde- og skyggevirkning og mer negativ skjermingseffekt fra byggene, på både fasader, private og offentlige uteoppholdsareal. Byggene blir også vesentlig høyere enn tilgrensende bebyggelse, i alle delområder av campus.

Bente Næverdøl  
Byutviklingsdirektør

*Elektronisk godkjent uten underskrift*