

Saksframlegg

TILLERBRUVEGEN 200

SØKNAD OM RAMMETILLATELSE FOR FORSKNINGSBYGG

DISPENSASJON FRA REGULERINGSPLAN

KOMMUNEPLANENS AREALDEL OG PBL §70.1

Arkivsaksnr.: 08/4981

Saksbehandler: Odd Morten Hansen

Forslag til vedtak:

Bygningsrådet/det faste utvalg for plansaker har fått seg forelagt søknad om dispensasjon fra:

- Kommuneplanens arealdel § 4, for bygging innenfor Nidelvkorridoren
- Reguleringsplanen § 1, for bygging over regulert byggegrense
- Plan- og bygningsloven § 70.1, for oppføring av bygg med høyde over 9 m uten hjemmel i plan

Bygningsrådet finner at det foreligger særlige grunner, jf. plan- og bygningsloven § 7, i denne saken.

Dispensasjon gis som omsøkt for oppføring av bygg for forskningsformål.

Det vises til begrunnelse gitt i saksframstillingen.

Saken sendes tilbake til administrasjonen som på delegasjon fatter vedtak hvor tekniske og formelle vilkår blir ivarettatt.

Trondheim kommune

Saksutredning:

Bakgrunn

Det søkes om oppføring av et bygg til forskningsformål på den aktuelle eiendommen. Bygget har en høyde på 35 m, i følge søker. Bygget er i strid med reguleringsplanen og kommuneplanens arealdel. Dersom det ikke foretas en endring av reguleringsplanen må det dispenseres fra disse bestemmelsene for at bygget skal kunne føres opp.

Fakta

Byggets mål:

Høyde 35 m
BRA 2780 m²
BYA 730 m²

Bygget skal brukes til forskning på CO₂ –fangst. Plasseringen er valgt for å utnytte eksisterende fagmiljø og infrastruktur/bygningsmasse. Størrelsen og formen på bygget er, i følge søker, helt nødvendig for den planlagte forskningen.

Planstatus

Eiendommen omfattes av kommuneplanens arealdel, vedtatt 27.09.2007. Eiendommen er vist som eksisterende ervervsområde.

Eiendommen ligger innenfor Nidelvkorridoren.

Eiendommen omfattes også av reguleringsplanen ”Tiller, gnr. 326/1 og gnr. 326/2”, vedtatt 18.06.1980. Eiendommen er regulert til ”industriell forskningsvirksomhet”.

Uttalelse fra Fylkesmannen i Sør-Trøndelag

Uttalelse - dispensasjon fra reguleringsplan - oppføring av laboratoriebygg i Tillerbruvegen 200 - Trondheim 326/35

Fylkesmannen har som sektormyndighet hatt ovennevnte sak til uttalelse, og det foreligger ingen merknader fra Fylkesmannens fagavdelinger.

Saken er også forelagt Sør-Trøndelag fylkeskommune som ut fra de interesser de skal ivareta ikke har merknader til dispensasjonssøknaden. Fylkeskommunen har av kapasitetsmessige årsaker ikke hatt mulighet til å vurdere saken med henblikk på kulturminner. Vi ber derfor tiltakshaver vise ekstra oppmerksomhet, og minner om den generelle aktsomhetsplikten etter § 8 i kulturminneloven. Dersom en under opparbeidingen skulle støte på noe spesielt i grunnen (mulig fredet kulturminne), må en stanse arbeidet og varsle fylkeskommunens kulturavdeling.

Med hilsen


Kjetil Ollestad (e.f.)
avdelingsdirektør


Vignik Stusdal
plankoordinator

Rådmannen noterer seg at verken fylkesmannen eller fylkeskommunen har merknader til tiltaket, men vil be søker merke seg vilkåret fra fylkeskommunen.

Vurdering:

Dispensasjon:

Omsøkte tiltak krever dispensasjon fra følgende bestemmelser:

1. kommuneplanens arealdel § 4
2. reguleringsplanen § 1
3. plan- og bygningsloven § 70.1

En dispensasjon forutsetter at det foreligger "særlige grunner", jf. plan- og bygningsloven § 7. Uttrykket "særlige grunner" må ses i forhold til de offentlige hensyn plan- og bygningslovgivningen skal ivareta. De særlige grunner som kan begrunne en dispensasjon er i første rekke knyttet til areal- og ressursdisponeringshensyn.

1. Kommuneplanens arealdel § 4
§ 4 BYGGEFORBUD I 100-METERSBELTET INNENFOR NIDELVKORRIDOREN, LANGS GAULA OG LANGS VIKELVA
I Nidelvkorridoren oppstrøms Stavne jernbanebru, langs Gaula og Vikelva er tiltak etter plan- og bygningslovens § 93, 1. og 2. ledd ikke tillatt inntil 100 meter fra normal strandlinje.

Kommuneplanens arealdel, retningslinjer 2.4.16

Strandsonen langs sjø

Det skal ikke tillates byggetiltak i 100-metersbeltet utenfor tettbygd strøk dersom ikke tiltaket fremmer det allmenne friluftslivet og har forankring i helhetlig regionalt perspektiv. Regionale mål i "Strandsoneplan for Trondheimsregionen" (Inntatt i fylkesdelplan "Ny giv" vedtatt 2003) skal legges til grunn. "Ny Giv" på internett.

Nidelva og de vernede vassdragene Gaula og Vikelva

Tiltak etter pbl § 93, 1. og 2. ledd i vannstrengen bør ikke tillates uten at hensyn til natur, landskap, kultur-minner og friluftslivsinteresser er ivaretatt.

Nidelvkorridoren

Innenfor deler av Nidelvkorridoren som ikke omfattes av byggeforbudet i 100-metersbeltet, skal punkt 2.4.14 om naturpregete områder og grønnstruktur vektlegges særskilt. Utbyggingstiltak i strid med dette bør ikke tillates. I LNF- områder innenfor Nidelvkorridoren skal dispensasjoner behandles i tråd med punkt 2.6.4. Byggetiltak i LNF innenfor Markagrensa og Nidelvkorridoren.

Området er allerede i bruk til forskningsformål, bruken av området vil dermed ikke endres.

Det omsøkte bygget er høyt og vil bli svært synlig fra store områder. Forskningsanlegget preger således landskapet. Det går tursti mellom eiendommen og elva, i et område som er definert som grønnstruktur i kommuneplanen. Området er således viktig som rekreasjonsområde, og det er generelt en fordel å begrense bebyggelsen og virksomheten i et slikt område.

Det er selvsagt en fordel å samle en slik forskningsvirksomhet. Sett fra brukerens synspunkt vil en slik samling være en fordel for å utnytte eksisterende fagmiljø, infrastruktur og bygningsmasse. For samfunnet generelt er det også en fordel med en samling, da slik virksomhet ofte er lite forenlig med andre formål.

2. Reguleringsplanen § 1

Byggets laveste del ønskes bygd over reguleringsplanens byggegrense. Den høyeste delen ligger på rett side av byggegrensa. Det er i det siste gitt dispensasjon for å bygge noe over denne byggegrensa for å bygge næringsbygg som har en høyde tilsvarende den laveste delen. Rådmannen anser dermed at det foreligger særlige grunner for dispensasjon fra denne bestemmelsen.

Det legges til at bygget er så stort og dominerende at det på avstand vil kun ha marginal visuell effekt å

Trondheim kommune

flytte bygget de nødvendige tolv meterne mot vest for å komme på rett side av byggegrensa.

3. Plan- og bygningsloven § 70.1

Bygningens plassering, herunder høydeplassering, og bygningens høyde skal godkjennes av kommunen. Bygning med gesimshøyde over 8 meter og mønehøyde over 9 meter kan bare føres opp hvor det har hjemmel i plan etter kap. VI eller VII. (...) (Rådmannens understreking)

Denne bestemmelsen sier at det må utarbeides en reguleringsplan – eller kommuneplan – som hjemler byggets høyde.

Under punkt 1 ovenfor blir det diskutert om området i det hele tatt er egnet til erverv/forskning av denne typen (med tanke på naturen, Nidelvkorridoren osv.). Vurderingen i dette avsnittet går på hvorvidt det kan forsvares å la være å omregulere området for å kunne føre opp det omsøkte bygget.

Rådmannen ser nødvendigheten av en rask behandling av denne saken, og mener det derfor kan vurderes en dispensasjon.

I områder hvor det skal drives forskning må det tas høyde for bygninger og virksomheter som i størrelse og form avviker fra det vanlige. Da området ble regulert for snart 30 år siden ble bestemmelsene trolig fastsatt ut fra hvilket behov som forelå den gang. Spørsmålet en må stille er: Dersom man den gang hadde hatt behov for bygget det nå søkes om, ville det da blitt lagt inn i reguleringsplanen? Rådmannen mener det er overveiende sannsynlig at det ville blitt gjort. Bygget er således sannsynligvis ikke i strid med planens intensjon.

Et annet viktig poeng er at en reguleringsprosess neppe ville gitt vesentlig andre opplysninger all den tid tiltaket er enkelt og oversiktlig. Reguleringsprosessen vil, etter rådmannens vurdering, ikke tilføre saken nye momenter, og vil være unødig tid- og ressurskrevende.

Forskningens formål:

Søker trekker fram at bygget skal huse viktig forskning på CO₂-fangst, og at denne forskningen har stor samfunnsmessig betydning, både for Trondheim og for Norge. Denne forskningen, hvor SINTEF/NTNU er blant de ledende i verden, er åpenbart viktig. Rådmannen vil imidlertid være forsiktig med å rangere forskningens ulike fagfelt etter viktighet, og nøyer seg med å fastslå at det er svært viktig å støtte opp om forskning generelt, og at "Trondheim kommune vil ha en medspillerrolle overfor høyere utdanning og næringsliv" (sitat: kommuneplanens strategidel s. 30).

Estetisk utforming:

Plan- og bygningsloven § 74.2:

Kommunen skal se til at ethvert arbeid som omfattes av loven, blir planlagt og utført slik at det etter kommunens skjønn tilfredsstiller rimelige skjønnhetshensyn både i seg selv og i forhold til omgivelsene. Tiltak etter denne lov skal ha en god estetisk utforming i samsvar med tiltakets funksjon og med respekt for naturgitte og bygde omgivelser. (...)

- Tilfredsstiller bygget rimelige skjønnhetshensyn i seg selv?
 - Byggets form er enkel og har et funksjonalistisk preg. Vinduene løser opp fasaden noe. Videre bidrar farge- og materialbruk at bygget blir noe dempet. Rådmannen anser at bygget tilfredsstiller rimelige skjønnhetshensyn i seg selv.
- Tilfredsstiller bygget rimelige skjønnhetshensyn i forhold til omgivelsene?
 - Omgivelsene er for det første resten av forskningsområdet. Sett i det lyset er det omsøkte bygget bra. For det andre er det elva og naturen rundt. Sett i forhold til dette er det ikke like åpenbart at

Trondheim kommune

rimelige skjønnhetshensyn er ivaretatt. Nå har allerede forskningsområdet gjort betydelige inngrep i naturen. En anser ikke at det omsøkte bygget gjør det verre, selv om det blir det mest synlige bygget i området.

- Har bygget god estetisk utforming i samsvar med byggets funksjon?
 - Bygget bærer klart preg av å inneholde en form for industri eller forskning. Form og størrelse er valgt ut fra funksjonelle kriterier.
- Har bygget god estetisk utforming med respekt for naturgitte og bygde omgivelser?
 - Hvorvidt bygget har tilstrekkelig respekt for naturgitte omgivelser kan sikkert diskuteres. En kan vel si at forskningsområdet i utgangspunktet har vist liten respekt for de naturgitte omgivelser. Rådmannen anser at bygget i alle fall ikke bidrar til ytterligere disrespekt, og anser med det, under noe tvil, at lovens krav er ivaretatt.
 - Når det gjelder de bygde omgivelser er bygget på ingen måte skjemmende, og vil snarere vise respekt ved å forbedre området estetisk sett.

Alt i alt anser rådmannen at plan- og bygningsloven § 74.2 er ivaretatt.

Konklusjon

- Rådmannen anser at hensynet til å gi forskningen gode vilkår, samt rask og effektiv behandling veier tungt, og at dette kan anses som en særlig grunn til å gi dispensasjon fra plankravet.
- Rådmannen anser at bygget er stort og ruvende, og at plasseringen i Nidelvkorridoren ikke er den beste for et bygg av denne størrelsen. Det er imidlertid en klar fordel å samle forskningsvirksomheten, både av hensyn til virksomheten og av hensyn til omgivelsene.
- Med tanke på at det tidligere er gitt dispensasjon for bygging over byggegrensa anser rådmannen at en slik dispensasjon kan gis også i dette tilfellet.
- Rådmannen anser at en reguleringsprosess for å få gjennomført dette tiltaket vil være unødvendig tid- og ressurskrevende.
- Rådmannen anser at bygget tilfredsstiller estetiske krav i plan- og bygningsloven § 74.2.

Rådmannen helhetsvurdering er at det, under noe tvil, foreligger tilstrekkelige særlige grunner for å gi dispensasjon fra:

- Kommuneplanens arealdel § 4
- Reguleringsplanen § 1
- Plan- og bygningsloven § 70.1

Rådmannens anbefaler at søknaden godkjennes.

Rådmannen i Trondheim, 03.06.2008

Håkon Grimstad
kommunaldirektør

Lisbeth Glørstad Aspås
bygningssjef

Vedlegg:

- Saksvedlegg 1: Situasjonsskart (det omsøkte bygget er bygg D)
- Saksvedlegg 2: Søknad om dispensasjon, datert 28.01.2008 (2 sider)
- Saksvedlegg 3: Fasadetegninger (4 sider)
- Saksvedlegg 4: Plantegninger (3 sider)

Trondheim kommune

Saksvedlegg 5: Utfyllende redegjørelse, notat datert 18.02.2008 (2 sider)

Saksvedlegg 6: Perspektiv, fotomontasje (4 sider)

Saksvedlegg 7: Perspektivskisse

Orienteringsvedlegg 1: Kopi av kommuneplanens arealdel