

Saksframlegg

REGULERINGSPLAN FOR DEL AV GLØSHAUGEN, 405/177

SLUTTBEHANDLING

Arkivsaksnr.: 09/34618-42

Saksbehandler: Kari Elisabeth Paulsen

::: Sett inn innstillingen under denne linja

Forslag til innstilling:

Bystyret vedtar forslag til detaljregulering av del av Gløshaugen, 405/177 som vist på kart i målestokk 1:1000, merket Pir II arkitektkontor AS, datert 17.12.2009, senest endret 05.07.2010 og i bestemmelser senest endret 05.07.2010.

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

::: Sett inn innstillingen over denne linja

Trondheim kommune

[... Sett inn saksutredningen under denne linja](#)

Sammendrag

Hensikten med planarbeidet er å tilrettelegge for et nytt hovedkontor for NINA – Norsk Institutt for Naturforskning, på NTNUs areal, sør for Gløshaugplatået. Virksomheten har om lag 260 arbeidsplasser og er i dag lokalisert på Tunga. Etableringen følger opp kommunens miljømålsetting om rett virksomhet på rett plass. Det planlagte bygget består av en sokkeletasje med en smalere kontorbygning i 4 etasjer oppå, pluss en inntrukket taketasje med tekniske rom, totalt 6 etasjer. Det er ikke forutsatt egen bilparkering utover parkeringsplasser for bevegelseshemmede. Parkering for biler skal skje utenfor planområdet, på NTNUs øvrige parkeringsareal som blir redusert som følge av utbyggingen. Det er stilt vilkår om at parkering for bevegelseshemmede og nødvendige antall sykkelparkeringsplasser skal være ferdigstilt før bygget kan tas i bruk. Høyden på kontorblokk avvikler fra retningslinjene i kommunedelplan for Elgeseter, der det forutsettes at bebyggelsen i området sør for Gløshaugenplatået skal bebygges med 1-3 etasjer for å bevare monumentaliteten til Gløshaugenplatået. Den foreslåtte byggehøyden anbefales av hensyn til fortetningspolitikken og ønsket om en høy utnyttelse i Studiebyen. Byggehøyden vil danne presedens for framtidig bebyggelse i området. Det foreslås i planen å opparbeide deler av eksisterende driftsveg til en gang- og sykkelveg. Vegen er for smal til å reguleres til kjøreveg med fortau. På vegen tillates varetransport med vareporter ut mot vegen. Rådmannen mener at trafikksikkerheten blir god nok med dagens trafikkbilde, men på lengre sikt bør det finnes andre løsninger for varetransporten. Rådmannen anbefaler at planforslaget godkjennes.

Bakgrunn

Planforslaget er utarbeidet av Pir II arkitektkontor AS om forslagstiller, på vegne av tiltakshaver NINA, Norsk Institutt for Naturforskning.

Planområdet omfatter del av eiendommen Gløshaugen, gnr. 405 bnr177, som eies av Norges Teknisk Naturvitenskapelige Universitet.

Området er uregulert. Kommunedelplan for Elgeseter er gjeldende, overordnet arealplan for området.

Oppstart av planarbeidet er lovlig annonsert 18.09.09 og berørte parter er varslet i brev av 22.09.09. Tiltak i planen medfører ikke krav om planprogram og konsekvensutredning. Tiltak i planen vil komme inn under størrelsesgrensen i forskriftens vedlegg II, men kommunen har vurdert at tiltaket ikke vil få vesentlige negative virkninger for miljø og samfunn etter kriteriene i forskriftens § 4, og at det derfor ikke har vært nødvendig å fastsette planprogram.

Revidert planforslag ble innsendt for behandling 19.02.10.

Tidligere vedtak og planpremisser

Det innsendte planforslaget ble i bygningsrådets vedtak i sak 48/10 i møte 20.04.2010 vedtatt lagt ut til offentlig ettersyn med følgende FLERTALLSMERKNAD (Ap, SV, SP, H, FrP og V):

Bygningsrådet stiller seg svært positiv til en lokalisering av NINA på Gløshaugen. En slik lokalisering er riktig av flere grunner. For det første vil nærheten til forskningsmiljøet være av betydning for NINA, og omvendt. Dernest vil et tilstrekkelig stort bygg kunne bidra til en ytterligere samlokalisering av også andre aktuelle forskningsmiljøer. Lokaliseringen er også positiv i forhold til målsettingen om plassering av arbeidsintensive arbeidsplasser nær kollektivbuen, noe en flytting av NINA med sine 260 ansatte fra Tunga til Gløshaugen vil bidra til.

Trondheim kommune

Risiko- og sårbarhetsanalyse

Planen vil hjemle ny bebyggelse og det er utarbeidet risiko- og sårbarhetsanalyse for disse temaene:

- Områdestabilitet (sammendrag med kart over rassone, vedlegg 5).
- Overvannsproblematikk (det er utarbeidet ledningskart og ledningsplan, ikke vedlagt saken her).
- Støy (egen rapport, ikke vedlagt saken, det vises til planbeskrivelsen under).
- Undersøkelse av forurenset grunn (egen rapport, ikke vedlagt saken, det vises til planbeskrivelsen under).
- Trafikksikkerhet var beskrevet av forslagsstiller i innsendt planbeskrivelse.

Avvik fra overordnet plan

Det foreslås avvik fra kommunedelplan Elgeseter (1999) som viser maksimal bygningshøyde 1 - 3 etasjer av hensyn til den monumentale landskapsvikningen av Gløshaugenplatået. Det vises til begrunnelse under.

Planområdet, eksisterende forhold

Planområdet er på 5625 m² og ligger i et tilnærmet flatt område sør for Gløshaugenplatået.

Området brukes i dag til parkeringsplass, kjøreveger med og uten fortau og grøntområde. I vest grenser planområdet mot boligkvegaten P.A. Munchs veg, i nord mot universitetsbygg (Lerkendalsbygget) i 3 etasjer, maksimal høyde ligger på kote 50. Bygningen har i tillegg mindre takoppbygg opp til kote 53.

Det går viktige ganglinjer i nord-sør gående og øst gående retning gjennom området. Langs vestre del av Høyskoleringen ligger et grønt areal med lindetrær og 4 høye popler. Dette definerer skillet mellom universitetsområdet og boligbebyggelsen. Det er ikke kjent at området brukes av barn og unge.



Oversiktskart

Forhold i grunnen

Det er ikke registrert kvikkleire innenfor planområdet og grunnforholdene vurderes som gode. Planområdet ligger i potensiell utrasningsone fra kvikkleireområde i vest. Analyser viser at det ikke er forurensing av

Trondheim kommune

betydning i grunnen. Det ligger flere offentlige vann- og avløpsledninger gjennom planområdet. Det er ikke påvist kulturminner i grunnen.

Transportforhold

Området betjenes med bil fra Rikard Birkelands veg via Høgskoleringen som eies og driftes av NTNU. Gaten er en blindveg og har ensidig fortau på nordsiden. Fortauet stopper ved planområdet hvor forbindelsen går over i en gang- sykkelveg som har forbindelse til Hans Osnes veg. Fra denne er det også en rampeforbindelse til gang- og sykkelundergang under jernbanen. Denne rampeforbindelsen er smal og uoversiktlig og det kan oppstå farlige situasjoner med syklister i stor fart i krysningspunktet. I vest fortsetter den interne vegen parallelt med P.A. Munchs veg fram til Realfagbygget. Denne delen av vegen brukes til varelevering til bygningsingeniøravdelingens laboratorier og til gang og sykkeltrafikk blant annet til Realfagbygget og Gløshaugveien. Vegen er 5 meter bred og har ikke fortau.

De nærmeste bussholdeplassene er ved Strindvegen og Høgskoleringen samt Elgeseter gate ved Professor Brochs gate. Lerkendal stasjon ligger rett øst for planområdet med togavgang hver time i arbeidsuken.

Kapasitet vann og avløp

Det er ikke tilstrekkelig kapasitet i det offentlige ledningsnett for økning av bortledet overvann fra området.

Kulturminner

Det er ikke verneverdig bebyggelse innenfor planområdet. Planen grenser mot Lerkendal boligområde i sør, boligområdet er vist som verneområde i kommunedelplanen og bebyggelsen som består av firemannsboliger fra mellomkrigstiden, er vist som verneverdig (blå farge, laveste verneklasse) på Byantikvarens kart. Øst for planområdet, ligger den fredede lystgården Lerkendal gård som ble oppført i 1772. Anlegget består av et tun med hovedhus i to etasjer og to stabbur, samt et aksialt hageanlegg i sør. Mellom planområdet og gården ligger jernbaneområde med en del trevegetasjon og veganlegg.

Innspill til planforslaget før første gangs behandling

Innspill fra parter og myndigheter som har sendt inn høringsuttalelse refereres ikke.

Hans Skotte, nabo

De trær som skiller NTNU-området fra boligområdet må bli stående. Det gjelder i særdeleshet de fire store poplene.

Rådmannens kommentar: Forholdet er ivaretatt i planen.

Anders T. Windsor, nabo

Mener at støy fra ventilasjonsanlegg bør begrenses og at inntak – uttak ikke plasseres mot boligområdet.

Rådmannens kommentar: Forslagsstiller opplyser at forholdet vil bli ivaretatt i byggesaken.

Høringsuttalelser og merknader

Ungdommens bystyre

Ungdommens bystyre ser flere positive ting ved utbyggingen:

1. Det fjernes en parkeringsplass og det vil føre til noe mindre trafikk.

Trondheim kommune

2. Det legges til rette for gang – og sykkelvei for de ansatte. I tillegg er kollektivtilbudet svært godt med både tog og busstopp under 100 meter fra utbebyggelsen.
3. Følger opp kommunens plan om rett virksomhet på rett plass. I tillegg er det mye bedre tilgjengelighet enn der NINA har kontorene sine nå. Gløshaugen er mye mer sentrumsnært og tilgjengelig enn det er nå på Tunga.

Ungdommens bystyre mener at det må ses mer på utredningene om støy og trafiksikkerhet.

Trafiksikkerheten er ikke tilstrekkelig i et område med mye trafikk. Jernbanen kan også gi for mye støy.

Rådmannens kommentar:

Rådmannen er enig i at det må legges stor vekt på trafiksikkerhet. Det anbefalte planforslaget ivaretar trafiksikkerhet på en forsvarlig, men ikke ideell måte. Støykrav blir ivaretatt i byggesaksbehandlingen. Illustrasjonsplan og plankart er justert slik at gang- sykkelvegforbindelsen ned mot Hans Osnes veg også skal opparbeides med atskilt fortau.

Fylkeskommunen

Ut fra hensynet til klima og transport er tiltaket positivt. Dagens bebyggelse gir en karakteristisk landskapsprofil. Det foreslåtte nybygget vil rage noe opp over denne. Slik bryter høyden noe med den nærliggende delen av realfagbygget. Saksframlegget drøfter behov for en oppdeling av takflaten i tråd med det tilliggende realfagbygget. Hvis mulig, hadde det vært en fordel å kunne få til dette. Ved valg av materialbruk og fargesetting bør det tas hensyn til naboskapet til den fredede Lerkendal gård.

Rådmannens kommentar: Det er ikke foreslått å dele opp takoppbygget. Det vises til begrunnelsen i Rådmannens kommentar til byantikvarens uttalelse under. Det er tatt inn et tillegg til planbestemmelse § 3.3 som lyder slik: Materialvalg og farge skal tilpasses den verneverdige bebyggelsen på Lerkendal gård.

Fylkesmannen

Fylkesmannen synes det er svært positivt at en arbeidsplassintensiv bedrift som NINA velger å lokalisere seg der hvor det allerede er et godt utbygd gang- og sykkelvegnett og kollektivtilbud. Flyttingen av NINA fra Tunga til Gløshaugen følger opp Trondheim kommunes miljøatsing om rett virksomhet på rett plass. Det er også positivt at antallet parkeringsplasser reduseres og at det etableres flere sykkelparkeringsplasser. Disse tiltakene er et viktig skritt på veien for å nå de målene Trondheim kommune har satt for seg selv i miljø- og transportpakken og i forslaget til energi- og klimahandlingsplanen, samt i forbindelse med kommunens medlemskap i Fremtidens byer.

Videre setter fylkesmannen som vilkår for egengodkjenning at det tas inn en bestemmelse om at utearealene skal opparbeides etter prinsippene for universell utforming.

Rådmannens kommentar: Bestemmelsen er tatt inn og vilkåret er dermed oppfylt. Bestemmelsen er imidlertid overflødig, fordi det i § 8-2 i ny teknisk forskrift til plan- og bygningsloven, gjeldende fra 01.07.10, stilles generelt krav om at uteareal ved publikums- og arbeidsbygning skal opparbeides etter prinsippene om universell utforming.

Jernbaneverket

Jernbaneverket er positiv til etablering av flere arbeidsplasser i umiddelbar nærhet til Lerkendal holdeplass. Planforslaget er ikke til hinder for den framtidige utviklingen av holdeplassen.

Trondheim kommune

Norges vassdrags- og energidirektorat

De mottatte plandokumentene viser en bevisst holdning til utfordringene knyttet til kvikkleire. Det er viktig at de rådene som de geotekniske sakkyndige gir, blir fulgt opp med hensyn til forsterkning av det planlagte bygget, slik at det kan stå i mot de skredmassene som eventuelt ville nå fram til planområdet.

Det foreslås et tillegg til planbestemmelse § 3.3:

Som en del av den geotekniske prosjekteringen bør det framgå hvordan hensyn til påstrømmende skredmasser er i varetatt.

Rådmannens kommentar: Planbestemmelsene er foreslått endret i samsvar med uttalelsen.

Politiet

Kjøring på gang-sykkelveg er særdeles uheldig. Det gjelder enten det er varelevering, søppeltømming eller alminnelig atkomst. Gang- og sykkelveg er etablert som et system for å ivareta sikkerheten til myke trafikanter og skal være et sted hvor enhver skal føle seg trygg og hvor en for eksempel kan sende barn trygt ut i trafikken. Det er gjort unntak i skiltnormalene for å skilte atkomst for inntil 10 boenheter via gang-sykkelveg i eksisterende bebygde områder.

Utbygging av nye, offentlige eller private næringsbygg hvor det planlegges med kjøring på gang- sykkelveg anses fra vår side å være resultat av dårlig planlegging.

Ved en utbygging som beskrevet vil gang- sykkelvegen ikke kunne skiltes som gang- sykkelveg og vil dermed være åpen for alminnelig ferdsel.

Rådmannens kommentar:

Vegen skal ikke ha mulighet for gjennomkjøring med bil og har i dag svært liten kjøretrafikk, men denne vil øke noe fordi varelevering til den nye bebyggelsen er blitt planlagt via gang- sykkelvegen, ikke til kjørevegatkkomsten i øst. I dag er vegen en privat kjøreveg uten atskilt gangtilbud. Begrunnelsen for løsningen er at den planlagte bebyggelsen er lagt tett inntil dagens veg som er for smal til å reguleres som kjøreveg med fortau. Det vises for øvrig til kommentar under.

Det kan være aktuelt å se på hele vegsystemet i området på nytt i forbindelse med utarbeidelse av en ny områdeplan for området. Det foreslås at planen ikke endres som følge av merknaden.

Statens vegvesen

Ingen uttalelse er registrert.

Norges teknisk- naturvitenskapelige universitet

NTNU peker på at det både er viktig at NINAs bygg blir realisert som det er planlagt og at det legges til rette for et fremtidsrettet gang- sykkelssystem i området, men mener at gang- sykkelveg burde vært anlagt utenfor planområdet slik at NTNUs varetransport og eksisterende garasjer nord for planområdet ikke ble berørt. Det hevdes at kommunen har krevet en gang- sykkeløsning som ikke er i NTNUs interesse. NTNU forutsetter at planen uansett sikrer en vegløsning som er både trafikksikker i forhold til alle trafikanter i området og gir mulighet til forskriftsmessig varelevering.

Rådmannens kommentar:

I løpet av arbeidet med planforslaget er det ikke blitt foreslått noen alternative løsninger for å sikre gående

Trondheim kommune

fram til den planlagte bebyggelsen og gjennom området, til den ideen som kommunen har lansert om gang-sykkelveg på den eksisterende driftsvegen.

I det innsendte planmaterialet var det forutsatt at garasjebyggene i varegården kunne fjernes slik at det kunne etableres en felles varegård med en innkjøring. Dette ville vært en god løsning rent trafikksikkerhetsmessig, men var altså ikke tilstrekkelig avklart med NTNU som er grunneier.

Den planlagte bebyggelsen kunne som alternativ hatt en mer trafikksikker varelevering fra kjørevegssystemet i øst, men dette er ugunstig på grunn av terrenget, slik konseptet er bygget opp og slik bebyggelsen allerede er prosjektert.

På grunn av ønsket framdrift for utbyggingsprosjektet foreslås det at merknaden imøtekommes slik at det kan etableres en egen avkjørsel til den nye bebyggelsen. Den planlagte vareporten bør lokaliseres slik at det er mulig å samle kjøreatkomstene senere og utformes slik at det ikke er nødvendig å rygge over fortau.

Det foreslås følgende tillegg til planbestemmelse § 3.5:

Atkomst til varelevering via gang-sykkelveg skal lokaliseres i nordvestre del av bebyggelsen og utformes slik at den senere kan gis atkomst via eksisterende varegård mot nord. Det tillates ikke løsninger som medfører rygging over fortau. Det må være tilstrekkelig sikt fra vareport til gang-sykkelveg.

Eirik Solli Haukaas, Hans Osnes Veg 18

Hele grøntarealet med lindetrær og popler langs vestre del av Høyskoleringen må bevares. Som det påpekes er dette et viktig skille mellom det aktuelle området og boligbebyggelsen. Bevaring av dette grøntarealet vil være viktig for å begrense virkningene av denne reguleringsendringen for boligområdets beboere. Det presiseres at hele grøntarealet med lindetrær og popler langs vestre del av Høyskoleringen må bevares.

Rådmannens kommentar:

Poplene er foreslått bevart og i planbestemmelse er det forutsatt at grøntdraget skal opparbeides med trær som vist på illustrasjonsplanen.

Byantikvaren

Byantikvaren mener at hensynet til måten Gløshaugenplataets bebyggelse fremtrer i landskapet på, tilsier at nybygget for NINA nødig bør rage nevneverdig høyere enn den påbygde tidligere bygningsingeniørvdelingen - følgelig at nybyggets høyde helst burde reduseres med ca én etasje. Det vises i denne forbindelse til bestrebelsene på å bevare og presisere plataets og bebyggelsens karakteristiske landskapsprofil da Realfagbygget ble planlagt.

Om ikke dette kan skje så bør i det minste den planlagte, delvis inntrukne toppetasje (teknisk etasje) deles opp i flere separate volumer som gis en overflatebehandling som i farge og overflatekarakter skiller disse volumene fra den underliggende bygningskroppen og gjør dem minst mulig dominerende.

Rådmannens kommentar:

Rådmannen vil ikke foreslå en reduksjon av byggehøyden på bakgrunn av merknaden. Spørsmålet om utformingen av taketasjen er drøftet med byantikvaren og forslagstiller. Forslagstiller mener at

Trondheim kommune

konsekvensen av å dele opp takoppbygget er at det vil fremstå som større og at det er viktig å tilstrebe et horisontalt uttrykk. Det foreslås en utdyping av planbestemmelse § 3.3 som lyder slik:

Takoppbygget skal gis en utforming, materialbruk og farge som demper høydevirkningen av etasjen.

Miljøenheten ber om at planbestemmelse § 7.3. erstattes med:

"Plan for beskyttelse av omgivelsene mot støy og andre ulemper i bygge- og anleggsfasen skal følge søknad om igangsetting. Planen skal redegjøre for trafikkavvikling, massetransport, driftstider, trafiksikkerhet for gående og syklende, renhold og støvdemping og støyforhold. Gjeldende retningslinjer for støy og luftforurensning skal legges til grunn for planen. Nødvendige beskyttelsestiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeider kan igangsettes."

Rådmannens kommentar: Bestemmelsen er foreslått endret i samsvar med forslaget.

Beskrivelse av planforslaget

Området foreslås regulert til bebyggelse og anlegg, annen tjenesteyting, til offentlig fortau og gang-sykkelveg med grønn trafikdeler med treplanting mot boligområdet.

Byggeområde

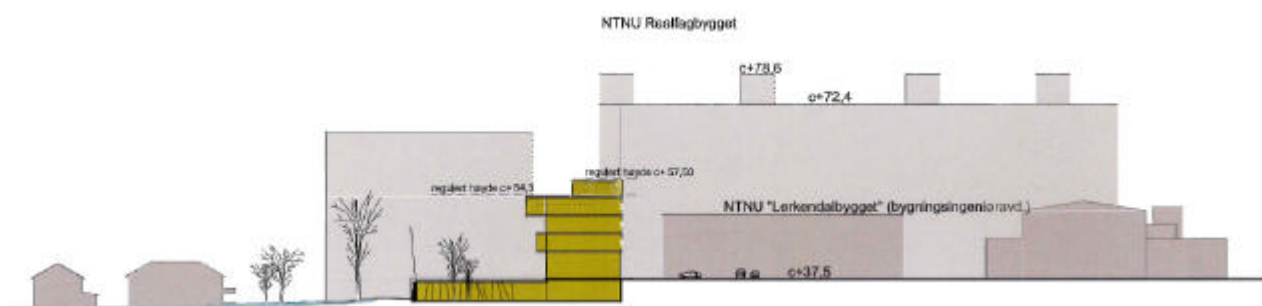
Utnyttelsesgrad

Det er foreslått en tomteutnyttelse på 265 %. Bebyggelsens tillatte areal blir da 8500 m² BRA.

Bebyggelsens utforming

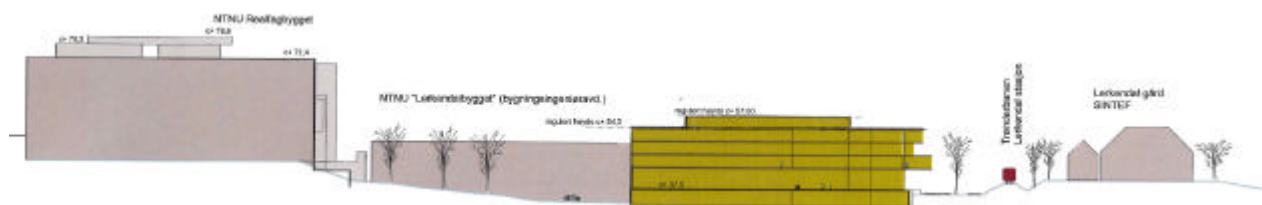
Den planlagte bebyggelsen består av en større base (sokkeletasje) eksponert mot boligområdet, med en smalere 4 etasjers kontorblokk oppå. Høyden på kontorblokka vil bli 16,8 meter sett fra atkomstgård i øst. Det er også foreslått et takoppbygg med tekniske rom på 40 % av takflaten. Oppbygget er 3,2 meter høyt. Det er foreslått en utforming av takoppbygget som skal minske virkningen av en hel etasje sett fra øst.

Det vises til snittegning under.



Snitt øst - vest sett parallelt med jernbanelinja

Trondheim kommune



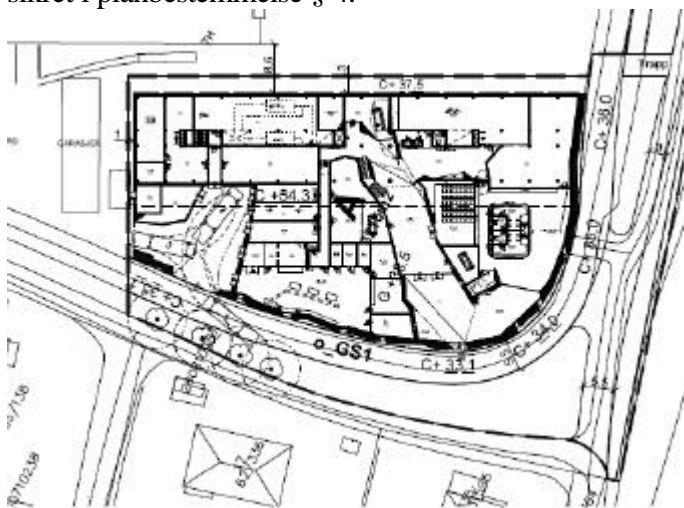
Snitt nord – sør, sett tvers på jernbanelinja sett mot øst.

Støy

Bebyggelsen og uteområdene vil bli utsatt for noe støy fra jernbanen og fra biltrafikk i Strindvegen. Vedlagt støyrapport viser at utendørs støy på uteoppholdsarealer ikke vil overskride kravet på 55 desibel.

Kjøreatkomst, parkering, varelevering og avfallsøsning

Bebyggelsen skal ha kjøreatkomst fra Richard Birkelands vei via Høgskoleringen og skal ha bilparkering i sambruk med øvrig bebyggelse i området i eksisterende parkeringsanlegg på Gløshaugen. Det skal etableres 4 parkeringsplasser for bevegelsehemmede nær inngang utenfor planområdet, som vist på illustrasjonsplanen. Det tillates at gang- sykkelvegen brukes til varetransport. Avkjørslene til gang-sykelvegen skal skje mest mulig samlet og trafikksikkert. Bruk av gang- sykkelvegen til varelevering er sikret i planbestemmelse § 4.



Illustrasjonen viser at vareatkomst er planlagt slik at den kan flyttes i fremtiden.

Det skal etableres 30 sykkelparkeringsplasser i sokkeletasje. De øvrige plassene som kommunens norm krever, skal plasseres utenfor planområdet, på eksisterende plass i øst.

Energi

Det er tenkt installert et vannbårent lavtemperatur varmeanlegg som er fleksibelt med hensyn til varmekilde. Det forutsettes tilknytning til fjernvarmenettet, planen ligger innenfor konsesjonsområdet.

Omlegging av ledninger, fordrøyningsmagasin

Det er utarbeidet en egen rapport om behov for omlegging av ledninger.

Kommunale ledninger over planområdet må legges om. Overvann fra reguleringsområdet skal føres inn i fordrøyningsmagasin under bebyggelsen. Løsningen skal utarbeides i samråd med Trondheim kommune.

Trondheim kommune

Rekkefølgekrav om utearealer

Utearealer skal opparbeides samtidig med bebyggelsen.

Avfallsløsning

Det forutsettes et manuelt avfallstransportsystem til et avfallsrom innendørs. Bygget regnes som for lite for et eget avfallsuganlegg. Det er foreslått planbestemmelse om at avfall skal lagres innomhus.

Offentlig gang og sykkelveg

Det reguleres offentlig gang- sykkelveg i dagens forlengelse av Høyskoleringen opp mot realfagbygget og ned mot Hans Osnes veg. Vegen er regulert 5,5 meter bred og har plass til sykkelveg med fortau og kan også brukes til driftstrafikk for varetransport. Så lenge det er driftstrafikk på vegen kan den ikke skiltes som gang- sykkelveg med offentlige skilt. Planen sikrer at det ikke tillates gjennomgående biltrafikk på vegen.

Et 3 meter bredt fortau, fra stasjonen til undergang under jernbanen og videre til Hans Osnes veg reguleres inn som offentlig veg.

Planlagt gjennomføring

Det er i planbestemmelse stilt miljøkrav til anleggsfasen. Dette omfatter plan for sikker trafikkavvikling, støybeskyttelse og renhold og støvdemping. Det er forutsett at alle trafikk- og parkeringsanlegg skal være opparbeidet i samsvar med kravene i planen før bebyggelsen ferdigstilles. Det er allerede søkt om rammetillatelse for bygningen.

Virksomheter av planforslaget

Virksomheter for stedets karakter

Det er utført fjernvirkningsstudier for å undersøke hvilke konsekvenser planforslaget får for landskapsvirkningen og de overordnede formtrekkene i området. Studien har som premiss at fremtidig bebyggelse i øst, mot Strindvegen kan ha en høyde på 5 etasjer slik kommunedelplanen viser. De vedlagte fotomontasjene viser derfor denne fremtidige bebyggelsen også. I følge forslagsstiller viser studien at planforslaget ikke bryter med de overordnede formtrekkene i området og at landskapsformen ikke forstyrres. Realfagbygget vil fremdeles fremstå som en klar avslutning av Gløshaugplataået, da høyden på planlagt ny bebyggelse på det lavere plataået på Gløshaugen syd helt klart er lavere og dermed underlegger seg det øvre nivået. Et utvalg av fjern- og nærvirkningsstudiene er vedlagt. (Vedlegg 4)

Kulturminner og kulturmiljø

Den planlagte bebyggelsen ligger ca 50 meter vest for det fredede anlegget Lerkendal gård. Gården har sin hovedhenvendelse mot sør og har sin akse i øst vest retning, jernbanen ligger på en høyde i mellom og det er også en del skjermende vegetasjon. Det er foreslått en slik planbestemmelse:

Materialvalg og farge skal tilpasses den verneverdige bebyggelsen på Lerkendal gård.

Konsekvenser for vegetasjon

Planen har ikke som konsekvens at verneverdig trevegetasjon må fjernes. Øvrige trær som må fjernes på grunn av utbyggingen skal replantes.

Trondheim kommune

Transportproduksjon

Ca 60 parkeringsplasser for bil fjernes, dette vil gi mindre biltrafikk i området enn i dag, men gang- og sykkeltrafikken vil øke både som følge av dette og etableringen av 260 nye arbeidsplasser.

Trafikksikkerhet

Planforslaget sikrer at det etableres tilbud til gående både langs Høyskoleringen og langs driftsvegen i vest.

Disse gatene er private, men fremstår som offentlige og vil komme til å ha en betydelig gjennomgående gang- og sykkeltrafikk i fremtiden når alle de planlagte studie- og næringsbyggene på Elgeseter bygges ut. Det forutsettes imidlertid en begrenset vare- og driftstrafikk på gang- og sykkelvegen. Det har vært drøftet fordi det var vanskelig å finne andre løsninger. Det vises til at antall kjøretøy er lavt, men at krysningsspunkt må sikres og overgang fra kjøreveg til gang- sykkelveg må markeres med opphøyd krysning, som avbøtende tiltak. Kjøretrafikken medfører at gang- sykkelvegen ikke kan skiltes som offentlig gang-sykkelveg.

Støy

Tiltak i planen vil ikke medføre økt støy fra biltrafikk fordi gjennomføring av tiltak forutsetter fjerning av parkeringsplasser.

Sol og skygge

Planforslaget vil medføre noe mer skygge på boligområdet tidlig på morgenen om sommeren. Konsekvensen er helt marginal.

Rasfare

Geoteknisk analyse fra Multiconsult as (sammendrag i vedlegg 5) konkluderer med at planforslaget ikke medfører noen risiko dersom forutsetning om konstruktive tiltak for sikring av bygget mot utløpte skredmasser gjennomføres. Dette må følges opp i byggesaken, jf planbestemmelse § 3.3.

Flomfare

Utbyggingen får ingen negativ konsekvens når avbøtende tiltak gjennomføres, jf planbestemmelse § 7.5 om overvannsmagasin.

Forurensing i grunnen

Ingen negativ konsekvens når avbøtende tiltak gjennomføres, jf planbestemmelse § 7.4.

Barn og unge

Ingen negativ konsekvens fordi barn og unge ikke bruker området i dag.

Rådmannens vurdering og konklusjon

Planforslaget legger til rette for at en viktig, nasjonal forskningsvirksomhet kan flyttes fra Tunga og etablere seg i et nytt bygg innenfor den såkalte Teknobuen, i nær kontakt med universitetsmiljøet. Planen forutsetter at arbeidsreiser i hovedsak skal foretas uten bruk av bil. Samlet parkeringskapasitet på Gløshaugen reduseres også som følge av planen. Dette er svært positivt.

Området er uregulert og har ingen klar bebyggelsesstruktur. Området ble bygd ut i 1950-60 årene med vekt på biltilgjengelighet. Det er enighet mellom NTNU og kommunen at det er behov for en områdeplan for Gløshaugenområdet, før det bygges ytterligere ut, men dette planarbeidet er ikke kommet i gang.

Trondheim kommune

Verdien av Gløshaugenplatået som landskapsvirkning og kulturminne er vurdert opp mot verdien av et synlig og funksjonelt kontorbygg med en høy tomteutnyttelse. Rådmannen vil understreke at det er konseptvalget som betinger høyden. Det hadde vært fullt mulig å velge et konsept med byggehøyde innenfor kommunedelplanens rammer, hvor kontorvolumet var fordelt på hele tomte. Men med samme utnyttelse ville bygningen da ha virket noe mer massiv sett fra boligområdet i vest.

Planforslaget vil svekke landskapsvirkningen av Gløshaugenplatået på en tydelig, men ikke dramatisk måte. Fjernvirkningen vil være mest synlig fra Byåsensiden, men som illustrasjonene viser, er avstanden hit så pass stor at bygningen til en viss grad vil smelte inn i bakgrunnen. Bygningen vil ikke bli synlig fra Holtermannsvegen. Den mest markante virkningen blir sannsynligvis fra Strindvegen ved Lerkendal hvor bygningen vil dekke for Realfagbygget.

Byggehøydene vil danne presedens for videre utnytting av området østover.

Rådmannen vil imidlertid anbefale den viste byggehøyden under forutsetning av at taktetasjen utformes slik at høydevirkningen dempes. Det er foreslått en bestemmelse om dette.

Det anbefales at planforslaget vedtas med de justeringer som er beskrevet i saksfremstillingen.

... Sett inn saksutredningen over denne linja

Rådmannen i Trondheim, 13.07.2010

Thorbjørn Bratt
kommunaldirektør

Ann-Margrit Harkjerr
byplansjef

Vedlegg

Vedlegg 1:	Reguleringskart i målestokk 1:1000,merket Pir II arkitektkontor AS, senest endret 05.07.2010
Vedlegg 2:	Reguleringsbestemmelser senest endret 05.07.2010
Vedlegg 3:	Illustrasjonsplan merket Agraff as senest endret 05.07.2010
Vedlegg 4:	Utvalg av illustrasjoner
Vedlegg 5:	Sammendrag og kart av geoteknisk rapport merket Multiconsult rapport 413642-2