

Saksframlegg

NINA, HØGSKOLERINGEN, GLØSHAUGEN VESTRE GNR 405 BNR 177

DISPENSASJON FRA REGULERINGSPLAN

Arkivsaksnr.: 11/13081

Saksbehandler: Toril Nordal

::: Sett inn innstillingen under denne linja

Forslag til vedtak:

Bygningsrådet/det faste utvalg for plansaker har fått seg forelagt søknad om dispensasjon for etablering av en ekstra etasje på nybygg for NINA (Norsk institutt for naturforskning, beliggende på Gløshaugen Vestre.

Bygningsrådet/det faste utvalg for plansaker finner å kunne dispensere fra reguleringsplan R 20090029 for utvidet høyde, fra fire etasjer + teknisk oppbygg til fem fulle etasjer. Det forutsettes at høyden ligger innenfor de maksimale kotehøyder som reguleringsplanen angir for teknisk oppbygg.

Det vises til begrunnelse gitt i saksfremstillingen.

Vedtaket er fattet i medhold av plan- og bygningsloven.

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

::: Sett inn innstillingen over denne linja

Trondheim kommune

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

Saksutredning:

Bakgrunn

Rådmannen mottok 11.05.2011 søknad om dispensasjon fra reguleringsplan R 20090029 for utvidet høyde, fra fire etasjer + teknisk oppbygg til fem fulle etasjer på nybygg for NINA, Norsk institutt for naturforskning. Byggetomta er på Gløshaugen Vestre, g.nr /b.nr. 405/177. Den ekstra etasjen skal romme kontorer i stedet for en mindre etasje for tekniske installasjoner.

Fakta

Eiendommen omfattes av kommuneplanens arealdel, 2007-2018, og er vist som eksisterende bybebyggelse.

Eiendommen omfattes også av kommunedelplan Elgeseter, vedtatt av Trondheim bystyre, 30.09.1999. Eiendommen er vist som offentlig bybebyggelse.

Eiendommen omfattes av R 20090029, reguleringsplan for del av Gløshaugen og er regulert til annen offentlig eller privat tjenesteyting. Reguleringsplanen er vedtatt 26.08.2010.

I bystyrets møte 26.08.2010 ble følgende flertallsmerknad vedtatt:

FLERTALLSMERKNAD - Ap, SV, KrF, Sp, MDG, H, FrP, V, PP, DEM:

FNs generalforsamling skal i høst formelt vedta opprettelsen av et FN-panel for naturmangfold. Sør Korea, Brasil og Frankrike har blitt lansert som mulige lokaliseringssteder i tillegg til Trondheim. Merknadsstillerne mener et slikt panel vil passe godt inn på Gløshaugen i det nye forskningsbygget sammen med NINA. Et FN-panel lokalisert her vil medføre behov for ytterligere areal enn det som det legges opp til i reguleringsplanen. Bystyret vil derfor signalisere en positiv holdning til en utvidelse til en hel, ikke inntrukket toppetasje, dvs. en 5. etasje med kontorareal innenfor regulert kotehøyde på teknisk rom. Merknadsstillerne finner det naturlig at en slik utvidelse kan komme som en dispensasjonssøknad knyttet til byggesaken. Dispensasjonssøknaden skal gis prioritet og behandles av bygningsrådet.

Dispensasjon

Søknad om etablering av en ekstra kontoretasje i stedet for en inntrukket etasje for tekniske rom innebærer behov for dispensasjon fra reguleringsplanen.

I reguleringsbestemmelse § 3.3 om utforming av bebyggelsen står:

”Bebyggelsens hovedvolum skal plasseres innenfor de angitte byggegrensene og skal ha maksimal høyde som angitt på plankartet. Det tillates også takoppbygg for tekniske installasjoner. Takoppbygget skal ikke dekke mer enn 40 % av takflaten, skal være inntrukket minst 1 meter fra gesims, høyden skal ikke overstige kote 57,5 og bør utformes som vist på illustrasjonsplanen.

Det tillates å plassere mindre, enkeltstående bygningselement over tak på sokkeletasje. Høyden på disse skal ikke overstige 1,5 meter.

Bærekonstruksjon skal dimensjoneres i samsvar med anbefalinger fra geoteknisk sakkyndige, jf. vedlagte utdrag av geoteknisk rapport.

Rapport fra geotekniske undersøkelser og geoteknisk prosjektering skal foreligge sammen med søknad om rammetillatelse.”

Trondheim kommune

En dispensasjon forutsetter at hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i formålsbestemmelsen ikke blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering, jf. plan- og bygningsloven § 19-2. Bare i helt spesielle tilfeller vil forhold vedrørende tiltakshavers person kunne være avgjørende.

Søkers begrunnelse for dispensasjon

Det foreligger begrunnelse fra ansvarlig søker som i korte trekk går ut på:

- Bakgrunn for dispensasjonssøknaden er økt arealbehov for eventuell lokalisering av FNs panel for naturmangfold eller ekstra kontorplasser for relaterte fagmiljøer.
- Maksimal kotehøyde for hovedvolumet er i gjeldende reguleringsplan satt til kote 54.3 mens maksimal kotehøyde på takoppbygg for tekniske installasjoner er satt til kote 57,5.

I gjeldende plan ligger samtlige kontoretasjer innenfor hovedvolumet, med høydebegrensning på kote 54.3. Den ekstra kontoretasjen vil derfor ligge over dette og det søkes om dispensasjon for dette. Den totale høyden på nybygget, inkludert ny kontoretasje vil holde samme maksimalhøyde som det regulerte bygget når denne inkluderer takoppbygg for tekniske rom. Kontoretasjens utstrekning blir imidlertid større enn den regulerte utstrekningen på den tekniske etasjen. I motsetning til den mindre tekniske etasjen som ligger inntrukket fra fasadelivet vil den planlagte kontoretasjen inngå i byggets hovedvolum. Nevnte endring bryter dermed med reguleringsplanens bestemmelse om bygningsutforming. Teknisk etasje var i reguleringsplanen forutsatt maksimalt å omfatte 40% av underliggende etasjes golvareal. Kontoretasjen dekker hele underliggende etasjes golvareal.

- Søker mener omgivelsene er hensyntatt. Bygget er plassert øst på tomte for større avstand til nedenforliggende boligbebyggelse og Lerchendal gård. Mellom NINA-bygget og Lerchendal gård er det et skille som naturlig dannes av jernbanelinja og eksisterende vegetasjonsbelte og som gjør at gården, nedenforliggende boliger og nybygget ikke ses eller oppleves i en naturlig sammenheng.
- Nybygget for NINA vil fremdeles ligge vesentlig lavere enn Realfagsbygget som utgjør en naturlig avslutning av Gløshaugenplatået.
- Nybygget vil ikke påvirke sol/skyggeforhold for boligene innenfor Hesthagenområdet ved etablering av ekstra kontoretasje i stedet for den mindre tekniske etasjen (med samme regulerte maksimalhøyde).
- Dempet materialbruk gjør nybygget til et bakteppe som ikke visuelt konkurrerer med Lerchendal gård eller boligbebyggelsen i Hesthagen.

Søkers begrunnelse følger i sin helhet:

Trondheim kommune

I henhold til plan og bygningslovens §19-1 søkes det om dispensasjon fra §3.3. utforming av bebyggelsen gjeldende reguleringsplan R R20090029 for del av Gløshaugen 405/177, vedtatt 26.08.10.

Den vedtatte reguleringsplanen tillater en gesimshøyde for kontorblokken på kote 54,3m som tilsvarer sokkel pluss 4 etasjer. Maks høyde er satt til kote 57,5 for en delvis inntrukket (min 1 m fra gesims) teknisk etasje som maksimalt kan dekke 40% av underliggende etasje.

Det søkes nå om å få utvide den tekniske etasjen til en full kontoretasje, slik det ble åpnet for i sluttbehandlingen av reguleringsplanen i bystyret. Maks høyde vil fortsatt tilsvare kote 57,5m.

Bakgrunnen for vedtaket som ble fattet i Bystyret er økt arealbehov dersom en lykkes i å få FNs panel for naturmangfold lagt til Trondheim. En 5.etg vil i alle tilfelle utgjøre en ressurs i arbeidet med å samle sentrale fagmiljøer rundt NINA og eventuell senere vekst.

Byggingen av NINA er fortetting av sentrumsnære områder i tråd med Kommuneplanen.

Vi mener prosjektet klarer å optimalisere utnyttelsen av tomten på en måte som ihensyntar omgivelsene.

Som tidligere vist er byggets høyeste del lagt på tomtens østside, slik at det får størst mulig avstand til boligbebyggelsen i Hestehagen, og blir mindre fremtredende i forhold til Lerchendal gård sett fra Strindveien.

Mot Lerchendal gård er det et tydelig skille i form av et eksisterende vegetasjonsbelte og jernbanen, slik at disse to byggene sjelden vil bli sett i sammenheng.

NINA bygget er underordnet bebyggelsen på Gløshaugenplatåen, både i at det tar opp i seg retningene fra Gløshaugenplatået og er mye lavere enn Realfagsbygget.

Konsekvensene av utvidelsen til en full 5.etasje er vist i på vedlagte snitt. Vi mener utvidelsen ikke vil være av større betydning for omgivelsene.

Landskapsprofilen med Realfagsbygget som en markant avslutning av Gløshaugplatået opprettholdes.

Boligbebyggelsen i Hesthagen vil ikke få mindre sol på grunn av økningen.

Gesimsen mot Lerchendal gård vil bli litt høyere enn tidligere, men den tid NINA-bygget i de fleste tilfellene oppleves som en del av bakgrunnen og ikke en direkte nabo til Lerchendal Gård, ser vi ikke på dette som problematisk.

Bygget er tenkt i en dempet materialpalett (så som trepanel som gråner over tid) som gjør at bygget i større grad vil utgjøre et bakteppe og ikke konkurrere om oppmerksomheten med Lerchendal Gård.

Fylkeskommunen blitt forelagt det nye forslaget, deres uttalelse følger denne søknaden.

Dispensasjonssøknaden er nabovarslet. Vi har ikke mottatt noen merknader.

Sør-Trøndelag Fylkeskommune

På bakgrunn av nybyggets beliggenhet nær den fredete Lerchendal gård er dispensasjonsspørsmålet oversendt Sør-Trøndelag Fylkeskommune for uttalelse. I uttalelse datert 08.02.11 står det at det ut fra hensyn til omgivelsene, ikke er en helt uvesentlig høydeøkning. Fylkeskommunen peker både på det fredete gårdsanlegget og Hesthagen som er registrert som et byområde av nasjonal kulturhistorisk interesse.

Ut fra et kulturminneperspektiv fraråder derfor Sør-Trøndelag Fylkeskommune en økning av bygningshøyden, men samtidig presiserer at de ikke vil påklage/ ha en innsigelse til en slik utvidelse.

Fylkeskommunen begrunner dette med at den nye bygningen ligger ved siden av og ikke foran Lerchendal gård. Nybygget orienterer seg nord- sør på samme måte som gården. Jernbane og vegetasjon utgjør et skille, og sett fra de fleste vinkler vil de to bygningene henvende seg til forskjellige landskapsrom.

Fylkeskommunen sier også at det er et tydelig skille mellom det område nybygget ligger i og boligområde på Hesthagen ved at dette vil være en del av den til dels høyere bebyggelsen på Gløshaugen-området.

Fylkeskommunen fremhever også som et moment at nybygget ligger i et sentralt område med god kollektivdekning hvor kommuneplanen tilsier god utnyttelse av arealet. Fylkeskommunen sier at det ut fra overordnede miljøhensyn er riktig med en relativt høy utnyttelse av Gløshaugen- området.

Trondheim kommune

Fylkeskommunen kommer i sin uttalelse med konkrete innspill til hvordan bygningen med uteanlegg bør utformes. Det sies at bygningen bør ha en enkel hovedform som kan spille sammen med den enkle hovedformen på Lerchendal gård. Videre sies at nybygget bør få en materialbruk og fargesetting som ikke virker dominerende i forhold til Lerchendal gård og Hesthagen. Dette bør være dempet og homogent for å understreke et enkelt hovedvolum.

Fylkeskommunen anfører at det kan vurderes om den øverste (eller de øverste) etasjene kan få et lettere preg for å gjøre bygningen mindre massiv i forhold til Lerchendal gård, men at dette bør veises opp mot hensynet om å oppnå en enkel, helhetlig form.

Fylkeskommunen sier at beplantning bør nyttes for å understreke det visuelle skillet mellom nybygget og nærliggende verneverdige og fredete bebyggelse.

Til slutt sies at Riksantikvaren har bedt om å få saken til orientering på bakgrunn av nybyggets plassering nær Lerchendal gård og boligene på Hesthagenområdet. Fylkeskommunen gjør for ordens skyld oppmerksom på at Riksantikvaren har mulighet til å overprøve fylkeskommunens vurdering i saken.

Vurdering og konklusjon

Hensynet bak høydebestemmelsen i reguleringsplanen er at det nye bygget ikke skal fremstå som dominerende og ødelegge for nærområdets fredete anlegg og verneverdige bebyggelse.

Rådmannen ser av illustrasjoner at en full kontoretasje gir en økt høydevirkning fremfor et tilbaketrukket og mindre takoppbygg. Den nye kontoretasjen inngår i det som fremstår som byggets hovedvolum, på en annen måte enn det en inntrukket og mindre teknisk etasje gjør. Bygningens maksimale kotehøyde vil imidlertid ikke overskrides, men bygget får en endret silhuett idet gesimshøyden blir høyere og bygningsvolumet kan fremstå som større/ mer dominerende.

I vurderingen legger rådmannen vekt på at nybygget, sett fra de mest sentrale stedene rundt, offentlige veier m.m., vil ligge på siden av eller bak henholdsvis Lerchendal gård og Hesthagen. Fra disse stedene vil ikke nybygget visuelt sperre for eller stenge inn den fredete gården eller boligene i Hesthagenområdet. Det tydelige skillet som ligger i jernbanen og vegetasjonsbelte gjør at nybygget naturlig tilhører landskapsrommet og bygningsmiljøet på Gløshaugen.

Nærheten til Lerchendal gård og Hesthagen gjør imidlertid at det er av vesentlig betydning å tone ned bygningsvolumet slik at det ikke virker dominerende og visuelt konkurrerer med den fredete gården og boligbebyggelsen nedenfor.

Rådmannen slutter seg dermed til fylkeskommunens vurdering om at det kan vurderes å bryte nybyggets massivitet ved å gjøre toppetasjen/de øverste etasjer lettere uten at dette går ut over det enhetlige dempete form- og fasadeuttrykket.

Rådmannen forutsetter at det legges ekstra omtanke i detaljprosjekteringen, materialbruk og fargesetting slik at nybygget tar hensyn til omgivelsene på best mulig måte.

Rådmannen ser miljøgevinsten i å bygge tettere i bynære områder med allerede godt utbyggt infrastruktur. Det er også i tråd med politiske føringer om fortetting av byen.

Trondheim kommune

Rådmannen har forståelse for den faglige begrunnelsen som ligger bak det økte arealbehovet der det er av vesentlig betydning å samle fagmiljøet og eventuelt gi plass for FNs panel for naturmangfold.

Ulempene ved å gi dispensasjon i forhold til høyde, dvs. en full kontoretasje fremfor en mindre teknisk etasje, er at bygningen kan fremstå med større massivitet og dominans. Fordelene ved å få innvilget dispensasjon er at nybygget kan romme de ønskede funksjoner slik at fagmiljøet kan samles i et bygg. God kollektivdekning og sentral beliggenhet gjør at en større fortetting anses positivt ut fra et miljømessig perspektiv.

Med en høy kvalitet i fasadeutformingen, der bygget gis en detaljering, fargesetting og materialbruk kan bygningens volum- og høydevirkning reduseres. Etter rådmannens oppfatning har søker sannsynliggjort at dette lar seg gjøre.

På bakgrunn av ovennevnte finner ikke rådmannen at hensynene i bestemmelsen blir vesentlig satt til side ved å gi dispensasjon for en ekstra etasje. Maksimal kotehøyde for ny kontoretasje vil være innenfor den regulerte maksimale kotehøyde for takoppbygg. Fjernvirkningen av nybygget vil derfor ikke bli endret når det gjelder høydevirkning.

Etter en samlet vurdering vurderes fordelene ved å gi dispensasjon klart å være større enn ulempene.

I medhold av plan- og bygningsloven § 19 gis dispensasjon for ekstra etasje til kontorformål.

Rådmannen i Trondheim, 23.06.2011

Einar Aassved Hansen
kommunaldirektør

Steinulf Hoel
bygningssjef

Vedlegg :

Saksvedlegg 1: Reguleringsplan kart

Saksvedlegg 2: Reguleringsplan bestemmelser

Saksvedlegg 3: Bystyrets vedtak

Saksvedlegg 4: Situasjonkart

Saksvedlegg 5: Fasadetegninger

Saksvedlegg 6: Snitt-tegninger

Saksvedlegg 7: Sør-Trøndelag fylkeskommune, uttalelse

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