

Saksfremlegg

S.P. Andersens veg 15, 15b og 17, detaljregulering - offentlig ettersyn

2024/33201

Byrådet innstiller til byutviklingsutvalget å fatte følgende vedtak:

Byutviklingsutvalget vedtar å legge forslag til detaljregulering av S. P. Andersens veg 15, 15b og 17 ut til offentlig ettersyn, samtidig som det sendes på høring.

Før sluttbehandling skal følgende endres:

1. maksimal kotehøyde innenfor K/T1 skal reduseres i tråd med områdeplanens bestemmelser
2. bebyggelsen skal trappes ned til fire etasjer mot Lund gård i tråd områdeplanens bestemmelser
3. bebyggelse innenfor felt K/T4 tillates ikke utkraget utover torg i sør (#2)
4. rekkefølgekrav om flytting av Lund gård innenfor T2 skal knyttes til utbygging av felt K/T1

Reguleringsplanforslaget er vist på plankart 1 (på grunnen) og plankart 2 (under grunnen) i målestokk 1:500, merket AFRY Ark Studio, datert 31.01.2024, sist endret 11.06.2024, i bestemmelser sist endret 31.10.2024 og beskrevet i planbeskrivelsen, sist endret 31.10.2024.

Vedtaket fattes i henhold til plan- og bygningsloven § 12-11.

Sammendrag

Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for utvikling av laboratorie- og forskningsvirksomheten ved SINTEF og NTNU. Planen legger til rette for arbeids- og studieplasser og både større og mindre laboratorier med nødvendige adkomster og driftsforutsetninger for disse. Utfordringer i planarbeidet har vært forholdet til gjeldende områdeplan og temaene høyder, adkomst, formål og utforming av byrom. Byrådet innstiller på at saken kan legges ut på offentlig ettersyn, men med endringer slik at planen følger opp rammene satt i vedtatt områdeplan. Det innstilles også på en endring av bestemmelsene når det gjelder rekkefølgekrav.

Bakgrunn

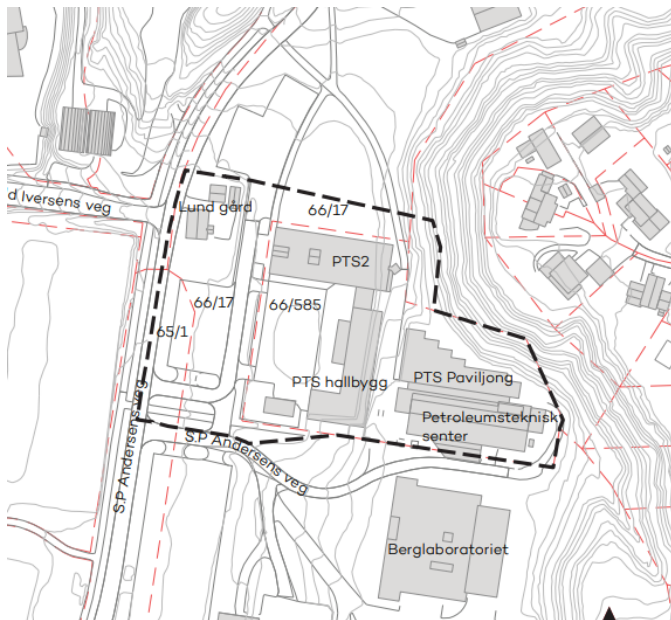
Reguleringsplanforslaget er utarbeidet av Advansia, med bistand fra AFRY Ark Studio, som plankonsulent, på vegne av forslagsstiller Stiftelsen SINTEF. Komplette planforslag forelå 14.06.2024, med senere suppleringer til og med 13.8.2024.

Reguleringsplanforslaget er utfyllende beskrevet i den vedlagte planbeskrivelsen.

Fakta

Dagens situasjon

I dag består planområdet av to større bygg, to store parkeringsplasser og Lund gård med antikvarisk verdi C. De to byggene er SINTEF Industri, avdeling Petroleum midt i området, og Petroleumsteknisk Senter NTNU, i øst.



Figur 1 Planavgrensning og dagens situasjon.



Figur 2 Illustrasjonsplan ny situasjon

Planforslaget

Planen legger til rette for utvidelse av PTS hallbygg (K/T1), et nytt glassbygg mellom eksisterende og ny bebyggelse for SINTEF (K/T3) og et nytt NTNU bygg i vest (K/T4). I tillegg legger planen til rette for flytting av Lund gård lengre inn på tomte (innenfor T2) slik at det blir plass til etablering av framtidig fortau på østsida av S. P. Andersens veg.

Utfordringer i planarbeidet har vært forholdet til gjeldende områdeplan og temaene høyder, adkomst, formål og utforming av byrom.



Figur 3 3D-illustrasjon. Transparente grå volumer på siden av planområdet er fra områdeplanen

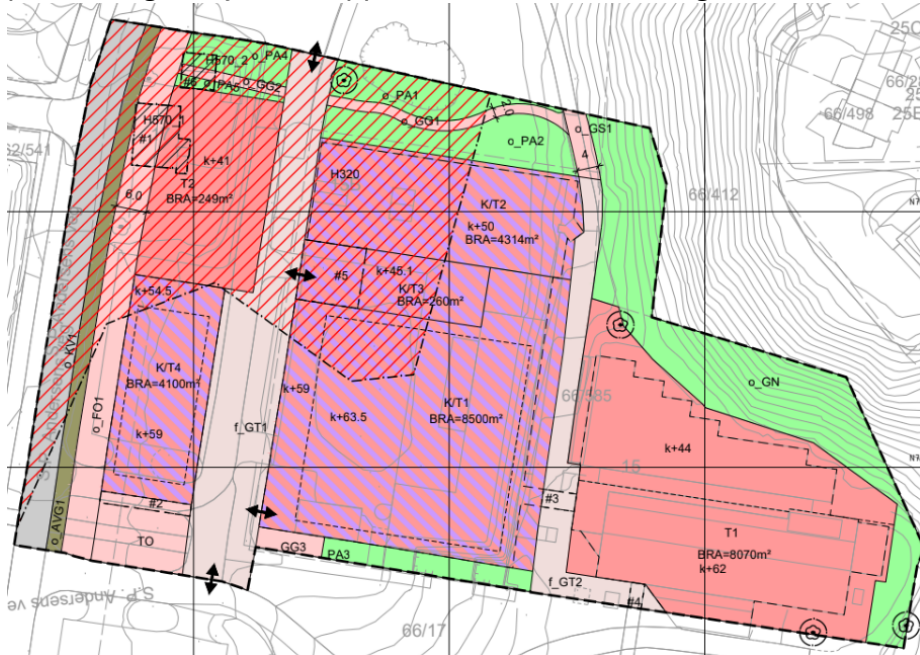
Vesentlige virkninger

Utbyggingen vil komme i direkte konflikt med flere lindetrær som er et rødlistet treslag. Ut over dette har planforslaget ingen negative virkninger på naturmangfold. Dagens grønne områder ivaretas, og trær som felles skal erstattes.

Nytt hallbygg innenfor K/T1 er 2,5 m høyere enn maksimum høyde satt i områdeplanen, mens nytt NTNU-bygg innenfor K/T4 er 2 m lavere. Bebyggelsen innenfor K/T1 vil da være like høy som koten som nærmeste bolig i Kringsjøvegen i øst ligger på. Inntil resten av området for områdeplanen er bygd ut, vil bebyggelsen ha høy synlighet i nærområdet, men dette er starten på en transformasjon i tråd med områdeplanen hvor større bebyggelse i større grad vil bidra til å skape definerte byrom og forbindelser. Det nye NTNU-bygget langs S. P. Andersens veg vil åpnes mot et torg i sør, der fasaden trekkes inn i første etasje. Det betyr at bygget fra andre etasje og opp vil krage 1 meter ut over formålsgrensa mot torget.

Foreslått bebyggelse vil bidra til at S.P. Andersens veg får mer gatekarakter, og mer variasjon langs gaten og flere tilbud. Dette er imidlertid først når byggetrinn 2 (nytt NTNU-bygg innenfor K/T4) er ferdigstilt. NTNU har foreløpig ingen planer om utbygging, så det er uvisst når hele planområdet vil være ferdig utbygd. Med første byggetrinn, det vil si mellomfasen (SINTEFs nye hallbygg innenfor K/T1), vil arealet mot gaten fortsatt være en parkeringsplass som i dag.

Nord for planområdet er det i dag en større parkeringsplass som har adkomst gjennom planområdet fra sør, det vil si gjennom det som er vist som gatetun f_GT1. Det er usikkert når området nord for planområdet vil bli bygd ut i tråd med områdeplanen, og fram til da vil denne parkeringsplassen fortsatt ha adkomst gjennom gatetunet. Selv om formålet gatetun som utgangspunkt skal prioritere gående og syklende, så vil det altså i uvisst tid være adkomstveg til parkeringsplassen nord for planområdet. Rekkefølgekrav om flytting av Lund gård er i planforslaget knyttet til opparbeidelse av fortau langs østsiden av S. P. Andersens veg.



Figur 4 Forslag plankart

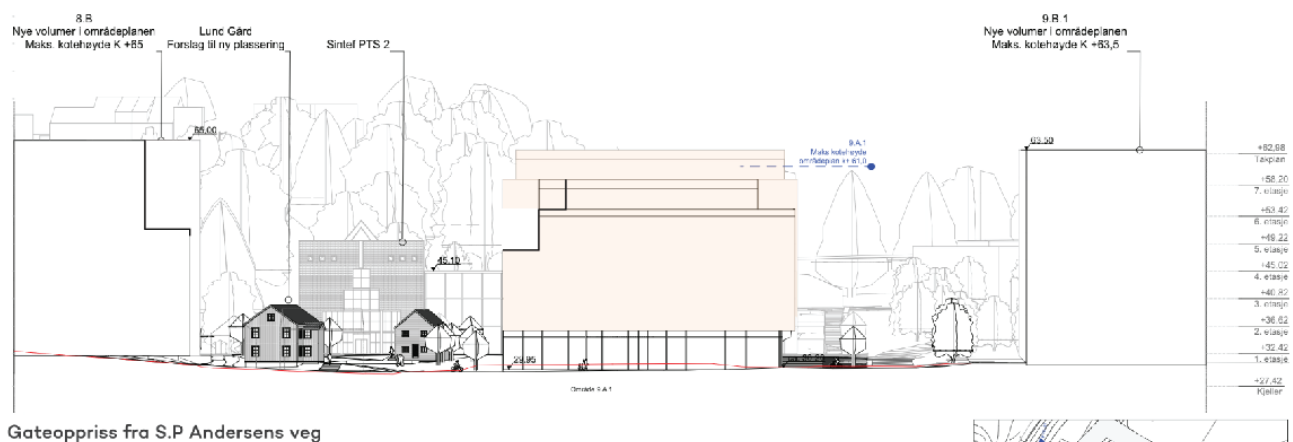
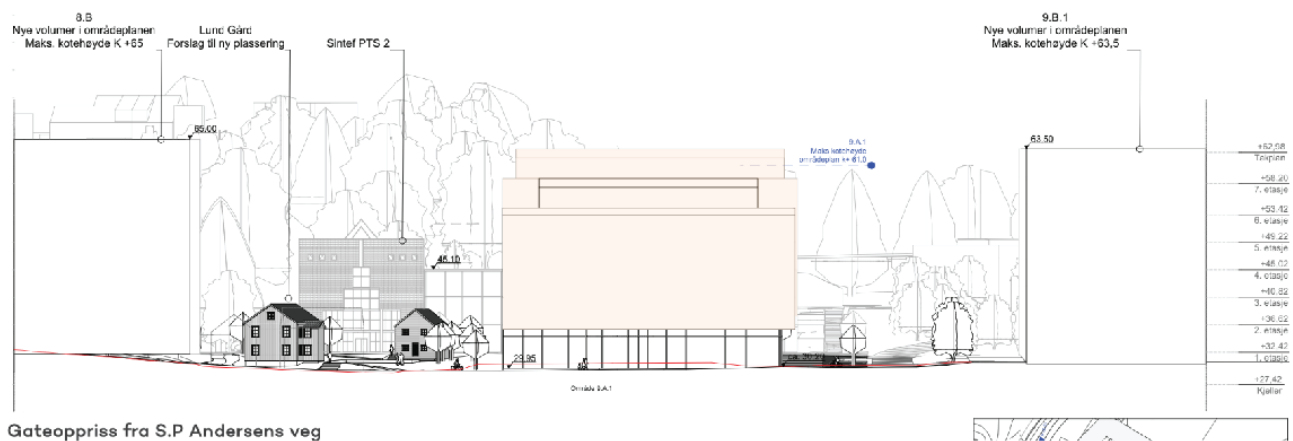
Avvik fra overordnet plan

Planområdet ligger innenfor r20210040 Områdeplan for Lerkendal og Valgrinda, vedtatt 02.03.2023. Planforslaget avviker fra områdeplanen med hensyn til adkomst til området, reguleringsformål, høyder på ny bebyggelse, og forholdet til byromsprinsippene for Campus.

Adkomsten er flyttet lengre sør enn vist i områdeplanen på grunn av høydeforskjellene mellom S. P. Andersens veg og adkomsten til de nye byggene.

Det reguleres ikke boligformål innenfor planområdet. Bakgrunnen for dette er ifølge forslagsstiller områdeplanens bestemmelse om at det ikke tillates boliger som legger begrensninger på drift og utvikling av laboratorievirksomhet i S.P. Andersens veg. Følgene av dette er at de andre detaljplanene innenfor områdeplanen må regulere en større andel boliger. Hvor mye boliger det er mulig å få til innenfor disse områdene er foreløpig usikkert, da både området sør og nord for planområdet har utfordringer som må følges opp i detaljplanene. Sør for planområdet er det et kommunalt deponi. Det er konkludert med at det ikke vil påvirke gjeldede planforslag, men i detaljplan for naboområdet må eventuell påvirkning undersøkes nærmere. Nord for planområdet er utfordringene støy og flytting av infrastruktur (vannledning). Før dette er grundigere undersøkt vet man ikke hvor stor andel boliger det er mulig å få til innenfor disse områdene. Det er viktig med boliger i området for å bygge opp under ambisjonen om en levende campus.

Deler av ny bebyggelse i planforslaget er høyere enn maks høyde satt i områdeplanen, mens andre deler er lavere. Dette er ifølge forslagsstiller gjort for å få en bedre tilpasning til omgivelsene. Byplankontoret mener det er positivt at planforslaget legger til rette for lavere høyde mot S.P. Andersens veg og Lund gård, da denne tilpasningen er i tråd med områdeplanens bestemmelser om en nærmere vurdering av virkninger mot kulturmiljø. Samtidig trapper ikke planforslaget bebyggelsen ned til fire etasjer mot Lund gård slik områdeplanen fastsetter. En nedtrapping mot Lund gård vil gi en bedre tilpasning til eksisterende situasjon med det kulturhistoriske miljøet. En slik justering av høyder i tråd med områdeplanen vil også tilpasse ny bebyggelse til det eksisterende Petroleumsteknisk Senter og gi en bedre sammenheng (se figur under).



Figur 5 Illustrasjonen viser gateoppriss fra S.P. Andersens veg med planforslagets høyder øverst, og tilsvarende etter områdeplanens bestemmelser med nedtrapping til 4 etasjer mot kulturmiljø (Lund gård) nederst illustrert av Byplankontoret.

Byplankontoret mener at områdeplanen er tydelig på maksimale høyder på ny bebyggelse. I arbeidet med områdeplanen ble konsekvensene av fjernvirkning og lesbarheten av grøntstrukturen i området, vurdert opp mot det samlede utbyggingsvolumet som er foreslått. Byplankontoret mener det er viktig å holde fast på de rammene overordnet plan gir, da dette er viktig for forutsigbarheten for områdeutviklingen og alle nye tiltak innenfor området.

Planforslaget bryter med noen av byromsprinsippene som følger områdeplanen. Dette gjelder både områdeplanens krav om åpne fasader, ny kobling vest for S. P. Andersens veg og prioritering av myke trafikanter. Dette er nærmere beskrevet under kapittelet om konsekvenser i planbeskrivelsen. Når det gjelder torget i sør, så definerer byromsprinsippene dette som adkomst til campusområdet hvor ny bebyggelse skal gis aktive og utadvendte fasader mot plassen. Det er derfor ikke ønskelig at denne plassen reduseres ved at større bygg krager utover formålsgrensa fra andre etasje og opp. Byplankontoret mener derfor at det ikke bør åpnes for utkraging av NTNU-bygget utover formålsgrensa til torget.

Nullvekstmålet

Planforslaget er i tråd med byvekstavtalen av 06.09.2023. Det legges til rette for flere sykkelparkeringsplasser, og at flere skal benytte seg av gange, sykkel og kollektiv. Planforslaget

bidrar til redusert biltrafikk da det legges til rette for langt flere arbeidsplasser enn i dag, i tillegg til at dagens p-plasser blir redusert ved realisering av tiltakets byggetrinn 2 (full utbygging).

Gjennomførbarhet

Tiltak som er nødvendige for å sikre viktige kvaliteter i prosjektet er sikret gjennom plankart og bestemmelser. Rekkefølgekrav sikrer opparbeidelse av samferdselstiltak, teknisk infrastruktur, uteoppholdsareal, støytiltak og flytting av bygg med antikvarisk verdi. Det stilles også krav om utarbeidelse av miljøoppfølgingsplan og klimagassregnskap.

Planen ivaretar to ulike utbyggere, SINTEF og NTNU, som gir usikkerhet til når planens ulike byggetrinn realiseres. Rekkefølgekrav om flytting av Lund gård er i planforslaget knyttet til igangsettingstillatelse av fortauet langs S. P. Andersens veg. Byplankontoret mener imidlertid at planforslaget må sikre at tiltak som er nødvendige for å kunne etablere framtidig fortau langs S.P. Andersens veg, må være gjennomført før det kan gis ferdigattest til ny bebyggelse innenfor K/T1. Det vil si flytting av bebyggelse innenfor Lund gård. Det er usikkert hvor lang den midlertidige fasen vil være, og det er derfor viktig at planforslaget sikrer gode kvaliteter også i byggetrinn 1. Opparbeidelse av felt T2 med Lund gård vil være viktig som et åpent og inviterende rom inn mot campus. Disse tiltakene anses som kompenserende for den store utnyttelsen det åpnes for i området, og vil ivareta attraktive gang- og sykkelforbindelser samt oppholdskvaliteter i området, også i mellomfasen før NTNU bygger ut innenfor K/T4. Dette sikrer nødvendig tilrettelegging også uavhengig om og når byggetrinn 2 realiseres.

Byrådets vurdering

Dette planforslaget er første detaljplan som skal følge opp områdeplanen som ble vedtatt som en del av campusplanene i bystyrets møte 02.03.23. Områdeplanen for Lerkendal og Valgrinda legger rammer for både campussamlingsprosjektet og langsiktig utvikling av NTNU, Sintef, Sit og andre viktige samarbeidspartnere.

Byrådet er opptatt av at det legges til rette for utvikling av NTNU og sentrale samarbeidspartnere som Sintef, Sit og forskningsnært næringsliv. Aktørene er viktige for videreutvikle og posisjonere kunnskaps- og teknologihovedstaden Trondheim. Skal Trondheim fortsatt tiltrekke oss talenter og kompetanse må virksomheter få utvikle seg videre og bygge opp under det eksisterende kunnskapsmiljøet vi har. Foreslått planforslag gir både arbeids- og studieplasser tett på NTNUs campus og vil bidra til at S.P. Andersens veg får mer gatekarakter, og mer variasjon langs gaten og flere tilbud.

I områdeplanen er det angitt bestemmelser som angir maksimale høyder og estimert areal for de enkelte formålsområdene. Ved videre detaljregulering skal endelig utnyttelse og byggehøyder fastsettes etter vurdering av virkninger for nabobebyggelse, sol og skygge samt hensyn til kulturmiljø. Det betyr at arealestimat og høyder skal reduseres ved videre konkretisering for å ivareta disse hensynene. Dette ligger som forutsetninger i områdeplanen og må følges opp i detaljreguleringsplanene framover. Byrådet er enig med fagenheten om at dette ikke er ivaretatt i planforslaget slik det er fremmet og foreslår derfor at maksimal kotehøyde reduseres innenfor

område K/T1 og at bebyggelsen trappes ned mot Lund gård, slik at planen blir i tråd med områdeplanens bestemmelser.

I områdeplanen er det lagt opp til at det skal vurderes boligformål. Dette er ikke tatt inn i planforslaget da det ikke er ønskelig med boliger som legger begrensninger på drift og utvikling av laboratorievirksomhet i S.P. Andersens veg. Dette gir en følgekonsklusjon at de andre områdene innenfor områdeplanen må regulere en større andel boliger. Dette er områder som i utgangspunktet er mindre egnet for boligformål grunnet utfordringer med trafikkstøy og deponi. Byrådet synes det er uheldig at man ikke får til tenkt funksjonsblanding og vektlegger at det er ønskelig å få til studentboliger innenfor områdeplanen, for å nå målene om attraktivitet og byliv for området.

I arbeidet med planene for bycampus ble det jobbet mye med å unngå store utkrager ut over byrom. I planforslaget er det lagt inn en utkrager 1 meter utover formålsgrensa mot torget i sør. Utkrager kan ha en positiv virkning dersom de plasseres i forbindelse med inngangspartier eller gir andre kvaliteter til byrommet. I dette tilfellet ønsker Byrådet å opprettholde prinsippet om å unngå utkrager og er enige med byplankontoret om at denne bør tas bort, da den ikke tilfører noen positive kvaliteter til torget.

Planforslaget består av to byggeprosjekter, ett i regi av NTNU og ett i regi av Sintef. NTNU sin del av planen er bygget lokalisert langs S.P. Andersens veg og det er uklart når dette bygget kan bli realisert da det ikke er finansiert gjennom campussamlingsprosjektet. Sintef sin del av planen vil derfor bli realisert først, og arealet mot gaten vil bli liggende som parkeringsplass, som i dag. Lang mellomfase mellom disse to byggetiltakene gjør at det kan ta lang tid før tiltak tiltakene som skal sikre attraktiv gang- og sykkeladkomst og oppholds-kvaliteter i området realiseres. Disse tiltakene skal også kompensere den høye utnyttelsen som tillates. Det blir også uforutsigbart når Lund gård blir flyttet og nytt fortau langs S.P. Andersens veg blir etablert. Det er derfor en uenighet med forslagsstiller om rekkefølgekravene i planen. I områdeplanen er det satt en grense på 20.000 BRA i rekkefølgekravet om opparbeidelse av fortau, denne er foreslått endret til 10.000 BRA i planforslaget. I tillegg er det ønskelig å få flyttet Lund gård slik at fortauet på østsiden av vegen kan realiseres så tidlig som mulig. Sintef sin utbygging vil gi flere arbeids- og studieplasser i området sammen med økt kapasitet for laboratorier. En utbygging vil gi økt ferdsel i området og det er ønskelig at flest mulig reiser kollektivt, med sykkel eller gange. Da må infrastrukturen oppgraderes slik at det er lett å velge andre reisemåter enn bil.

Konsekvenser for klima og det ytre miljø

Prosjektet har høye ambisjoner for energi og miljø, og målet er sertifisering for BREEAM-outstanding. BREEAM-outstanding krever omfattende tiltak i byggeprosjekt utover minstekrav i TEK. Noen av de planlagte tiltakene er fjerning av parkeringsplasser for bil og etablering av sykkelparkering med høy kvalitet. Det tillates etablering av solceller innenfor felt K/T2, og ved søknad om riving av eksisterende bebyggelse skal det gjennomføres en ombrukskartlegging. Klimatilpasning ivaretas gjennom krav om blågrønn faktor, løsning for overvann og fordøyning,

samt ivaretagelse av grøntområder og trær. Det er i tillegg krav om utarbeidelse av miljøoppfølgingsplan og klimagassregnskap.

Konsekvenser for verdiskaping og næringsutvikling

Det er ikke regulert næring innenfor området i dag, og det blir heller ikke regulert nytt næringsareal i planforslaget. Selv om reguleringsformålet næring ikke er brukt, legger planforslaget til rette for næring i form av forskning, og er i tråd med ønsket om å knytte flere aktører til området.

Økonomiske konsekvenser for kommunen

Nytt fortau langs med S. P. Andresens veg skal være offentlig. Det samme gjelder parken i nord og gangveg gjennom parken, samt naturområdet lengst øst i planområdet. Opparbeidelse av park og gangveg er sikret gjennom rekkefølgekrav, mens i naturområdet skal den naturlige vegetasjonen bevares.

I områdeplan for Lerkendal og Valgrinda er rekkefølgekrav om opparbeidelse av fortau langs S. P. Andresens veg knyttet til nybygg ut over 20.000 m² BRA. Ny bebyggelse i planforslaget går ikke ut over dette, men Byplankontoret har valgt å videreføre en konkretisering av rekkefølgekravet for denne detaljplanen, som inneholder et krav til å sikre opparbeidelse. Dette kan for eksempel skje gjennom avtale. Det følger av områdeplanen at fortauet er nødvendig, og vurderingen er at dette fremdeles gjelder og er sterkt knyttet til bebyggelsen i dette planforslaget. Dette er forslagstiller uenig i, de ønsker at bestemmelsen om rekkefølgekrav skal videreføres slik den står i områdeplanen. De anfører at de anser dette som en innskrenkning at hele rekkefølgekravet nå knyttes til brukstillatelse for nytt bygg på under 10.000, (dvs. mindre enn halvparten av arealet på 20.000 som står det opprinnelige rekkefølgekravet).

Byrådets konklusjon

Byrådet mener planforslaget er i tråd med ønsket utvikling av området og er et viktig prosjekt for at Trondheim skal utvikle seg videre som en attraktiv kunnskaps- og studieby. Byrådet innstiller på at planforslaget skal legges ut på offentlig ettersyn, men med endringer som følger opp føringene gitt i nylig vedtatt områdeplan når det gjelder høyder og endringer i rekkefølgekrav slik at infrastrukturtiltak kommer på plass tidlig i utviklingen av området.

Byrådet i Trondheim, 13.11.2024

Kristian Dahlberg Hauge
byrådsleder

Lars Viko Gaupset
byråd byutvikling

Vedlegg:

- 1 Detaljregulering av S.P. Andersens veg 15, 15b og 17, r20230015, offentlig ettersyn (23/2437)
- 2 Planbeskrivelse
- 3 Reguleringsbestemmelser
- 4 Reguleringskart på grunnen
- 5 Reguleringskart under grunnen
- 6 Byromsprinsipper for Campus, datert 13.01.2023
- 7 Geoteknisk vurdering, datert 05.10.2023
- 8 Illustrasjonsplan for mellomfase, datert 11.06.2024
- 9 Illustrasjonsplan
- 10 Illustrasjonshefte