



Detaljregulering av S.P. Andersens veg 15, 15b og 17

Planbeskrivelse

Dato for siste revisjon av planbeskrivelsen : 06.03.2026

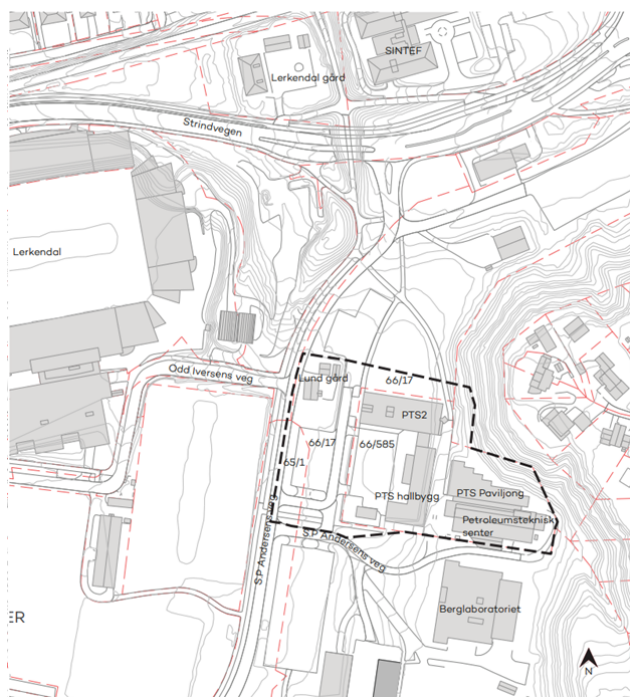
Dato for godkjenning av bystyret :

Innledning

Reguleringsplanforslaget er utarbeidet av Advansia AS med bistand fra AFRY Ark Studio AS som plankonsulent, på vegne av forslagstiller Stiftelsen SINTEF.

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. Ved planlegging og opparbeidelse av området skal det legges vekt på løsninger preget av helhetlig miljø- og ressurstenkning.

Spesielle forhold som er vektlagt i planen er forholdet til gjeldende områdeplan og temaene høyder, adkomst, formål og utforming av byrom.



Figur 1: Oversiktskart med planavgrensning

Planstatus

Kommuneplanens arealdel (KPA)

I kommuneplanens arealdel 2022-34 er planområdet vist som byggesone 2 og blågrønnstruktur.

Planforslaget ble sendt på høring og offentlig ettersyn før ny KPA ble rettskraftig. I henhold til ny KPA skal forventede klimakonsekvenser dokumenteres gjennom klimagassberegninger. Dette følger ikke planforslaget, men bestemmelsene stiller krav til at klimagassregnskap skal følge rammesøknad, og at det skal følge opp kravene i § 15.2 i KPA.

I henhold til KPA skal også byggegrense mot blågrønn struktur være på fire meter. Innenfor T1 og K/T1 ligger det eksisterende bebyggelse som ligger nærmere blågrønnstruktur enn 4 meter, og byggegrensen er derfor tilpasset dette. Det er ikke planlagt ny bebyggelse innenfor byggegrense på 4 meter fra blågrønn struktur.

Gjeldende regulering

Planområdet ligger innenfor r20210040 Områdeplan for Lerkendal og Valgrinda, vedtatt 02.03.2023. Den regulerer området til offentlig eller privat tjenesteyting, kombinert formål bolig/tjenesteyting, samt tilhørende gatetun, park, naturområde og gang- og sykkelveg. Områdeplanen har også hensynssone bevaring kulturmiljø for Lund gård, i tillegg til bestemmelsesområde flytting av bevaringsverdig bebyggelse.

Som vedlegg til bestemmelsene i områdeplanen følger Byromsprinsipper for NTNU campus. Disse skal sikre sammenhengen mellom alle delområdene innenfor områdeplanen, viktige utformingshensyn og kvalitetsstandard blir ivaretatt. De supplerer områdeplanens bestemmelser og plankart, og omhandler prinsipper for plan-overgripende tema (mobilitet og transport, blågrønn struktur og anleggsperioden) og prinsipper for byromstyper og enkelte byrom (gater og forbindelser, torg og plasser, og grøntarealer).

Planforslaget avviker fra områdeplanen med hensyn til adkomst til området, reguleringsformål og forholdet til byromsprinsippene for Campus. Se nærmere beskrivelse av forholdet til overordnet plan under kapittelet om konsekvenser av planforslaget.

Annet

Planområdet ligger innenfor kommunens områdesats for Tempe – Sorgenfri, der fokus er områdeutvikling, tjenesteutvikling og ressursmobilisering.

Planområdet, eksisterende forhold

Planområdet omfatter eiendommene gnr./bnr 66/585 og deler av eiendommene gnr./bnr 66/412, 66/17 og 65/1.

Beliggenhet, avgrensning og størrelse

Planområdet er på ca. 14,1 daa og ligger sør for NTNU Gløshaugen og sørøst for Lerkendal stadion. Adkomst til planområdet er S. P. Andersens veg i vest.

Dagens bruk og tilstøtende arealbruk

Planområdet består i dag av fire større bygg, to store parkeringsplasser og Lund gård. Det ene bygget er Petroleumsteknisk Senter NTNU (PTS), Institutt for geovitenskap og petroleum, i øst. Det andre bygget er PTS2 som blant annet rommer SINTEF Industri, beliggende nord i området. I PTS hallbygg er det et større laboratorium med tilknytning til PTS2, og ellers er det mindre laboratorier i alle byggene. PTS Paviljong benyttes av NTNU til studenter.

Arealet rundt planområdet består av et skogsområde (Nardoskrenten) og boligbebyggelse i øst, fotballbaner i vest, grønne gressflater i nord og en kombinasjon av parkeringsplass, gressflater og Berglaboratoriet i sør. S. P. Andersens veg skiller planområdet fra Lerkendal stadion som ligger på vestsiden av planområdet.

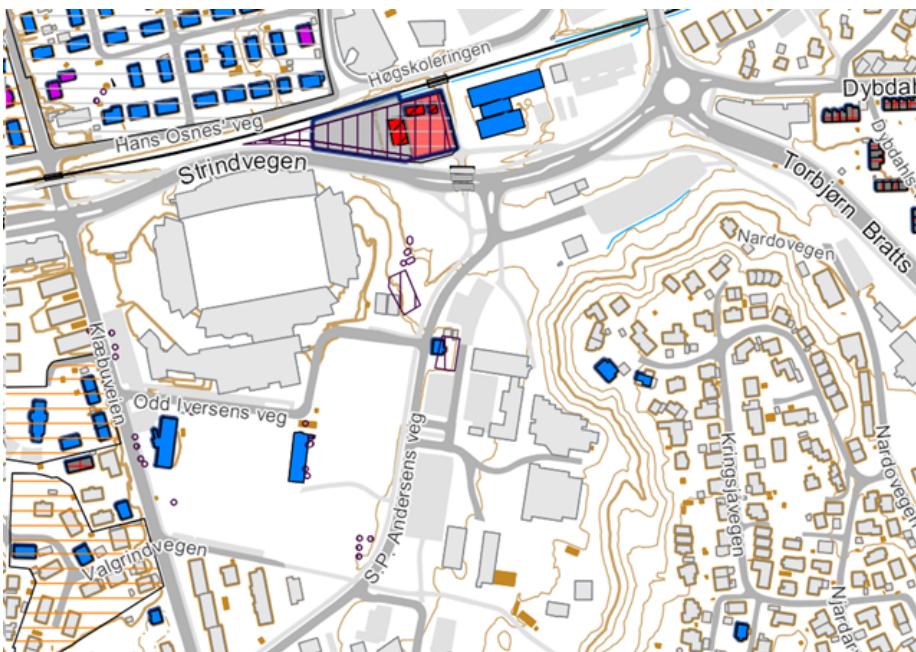
Stedskarakter og landskap

Planområdet består av flere nivåer, og en bratt skråning opp mot boligbebyggelsen i Kringsjøvegen i øst. Boligene ligger nært planområdet, men oppleves som et adskilt område på grunn av høydeforskjeller og den skogbevokste skrenten.

Utover dette er området preget av næring og tjenesteyting, med flere større anlegg, inkludert Lerkendal Stadion og hotellet Scandic Lerkendal, samt åpne areal (treningsbaner, parkering og vegareal). De fire byggene innenfor planområdet er en del av et større område med nærings- og forskningsvirksomhet samt industri som strekker seg fra Gløshaugen til Sluppen. Landskapet rundt heller mot vest, det vil si mot dalbunnen og Nidelva.

Kulturminner og kulturmiljø

Innenfor planområdet ligger Lund gård bestående av våningshus og et stabbur. Våningshuset er registrert med antikvarisk verdi C, og hele gårdstunet er vist med hensynssone bevaring kulturmiljø i gjeldende regulering.

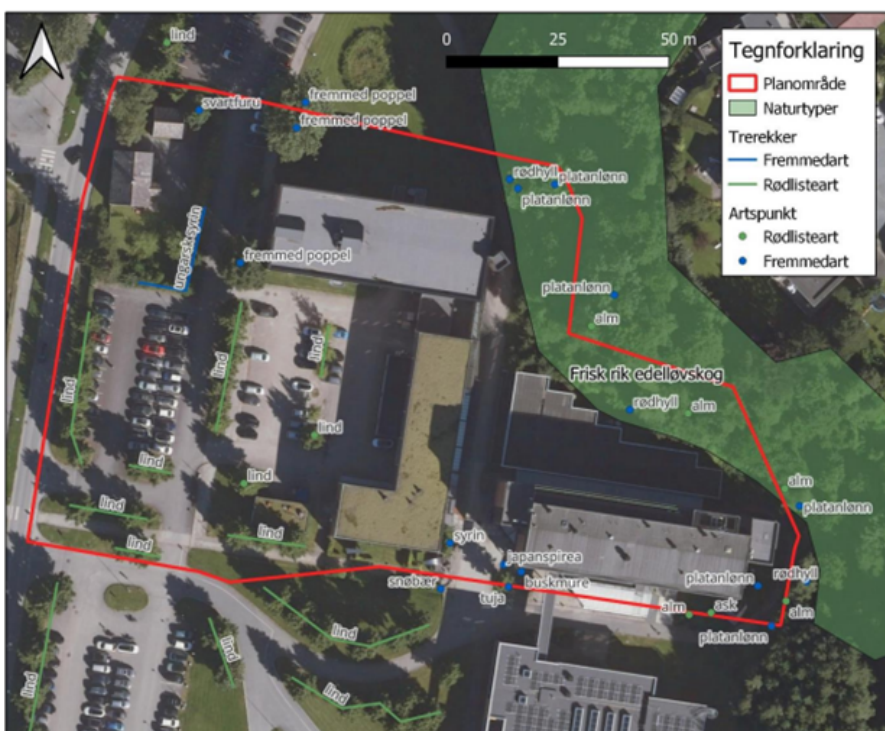


Figur 2: Oversiktskart over kulturminner og kulturmiljø. Kilde: Trondheim kommune

Natur- og viltverdier

Skogen innenfor og øst for planområdet, er en del av Nardoskrenten, og registrert som uproduktiv skog, ifølge kilden.no. Det er gjort registreringer av naturmangfold i området i forbindelse med planarbeidet. Registreringene ble gjort i november 2023. Dette er for sent på året for å registrere fugl samt en del karplanter, men fremdeles innenfor soppsesongen. I tillegg til alm ble det under registreringene funnet ask (begge registrert som sterkt truet), og lind (registrert som nær truet). Skogen ble vurdert å tilhøre naturtypen frisk edelløvskog (registrert som nær truet) i registrering av naturmangfold.

Det er i tillegg registrert fremmede arter som vinterkarse og hagelupin innenfor planavgrensningen. Det er ifølge miljøstatus.no observert art av stor forvaltningsinteresse (stær) i randsonen av planavgrensningen, og området ligger innenfor forvaltningsområde for gaupe.



Figur 3: Registreringer av naturverdier innenfor og nært planområdet. Kilde: Ecofact

Rekreasjonsverdi

Det er registrert et grøntområde delvis innenfor planområdet, nord for eksisterende bebyggelse (PTS2). I tillegg er det registrert et friluftslivsområde av svært viktig verdi rundt NTNU Gløshaugen som er det nærmeste registrerte friluftsområdet til planområdet.

Barn og unges interesser

Området brukes i liten grad til lek eller rekreasjon. Det er ikke registrert barns bruk av området i Trondheim kommunes barnetråkkregistreringer fra 2014.

Trafikk

Bil

Planområdet har adkomst fra S. P. Andersens veg i vest. For å komme seg til planområdet med bil kjører man fra Strindvegen (fv 864) eller fra Holtermannsveien, via Sorgenfriveien, og inn på S. P. Andersens vei. Det er registrert fire ulykker i perioden 2006-2021 langs S.P. Andersens veg i vegkart.

Det er i dag ca. 40 parkeringsplasser for bil innenfor planområdet fordelt på to store parkeringsplasser.

Gange og sykkel

Det er gang- og sykkelveg langs vestsida av S. P. Andersens veg som er utformet etter Trondheim kommunes normtegninger. Det er også interne gangveger innenfor planområdet, samt kjøreveger med oppmerking for gående og syklende langs disse. Det er i dag ca. 40 parkeringsplasser for sykkel innenfor området.

Kollektiv

Nærmeste holdeplass er Lerkendal gård, som ligger langs Strindvegen. Holdeplassen ligger ca. 150 meter nord for planområdet og har hyppige avganger. Holdeplassen Valgrindvegen ligger ca. 300 meter vest for planområdet og har mindre dekning med bussavganger, men likevel mange i rushtida. Gangforbindelsene til bussholdeplassene går i dag gjennom grønne områder som i områdeplanen er avsatt til utbygging og kobling til S.P. Andersens veg vil være viktig for bussreisende. Lerkendal stasjon ligger i gangavstand.

Universell utforming

Inne på planområdet er det nedsenkede fortau og varierende dekke for å skille mellom områder for gående og kjørende. Det er ingen oppmerkede HC-plasser og det er heller ikke etablert taktile felt ved inngangspartiene.

Teknisk infrastruktur

Vann og avløp

Innenfor planområdet ligger Nardobekken i rør. Eksisterende VA-nett består av to felles avløpsledninger som ligger i parallell og kommer fra Torbjørn Bratts veg. De går fra nord mot vest før de krysser S. P. Andersens veg, og er en del av bekkelukkingen for Nardobekken.

Det kommer to private stikkledninger inn på området fra sørøst. Disse ledningene er spillvann- og overvannsledning i parallell som kommer inn til planområdet og tilknyttes felles avløpsledning fra øst, hvor de kobles til det kommunale VA-nettet. Sør i planområdet ligger eksisterende privat vannstikkledning.

Fjernvarme

Statkraft har fjernvarmeledninger i området, som går fra sør til nord, gjennom dagens parkeringsplass og veg gjennom området. Dagens bygg er tilknyttet fjernvarmen.

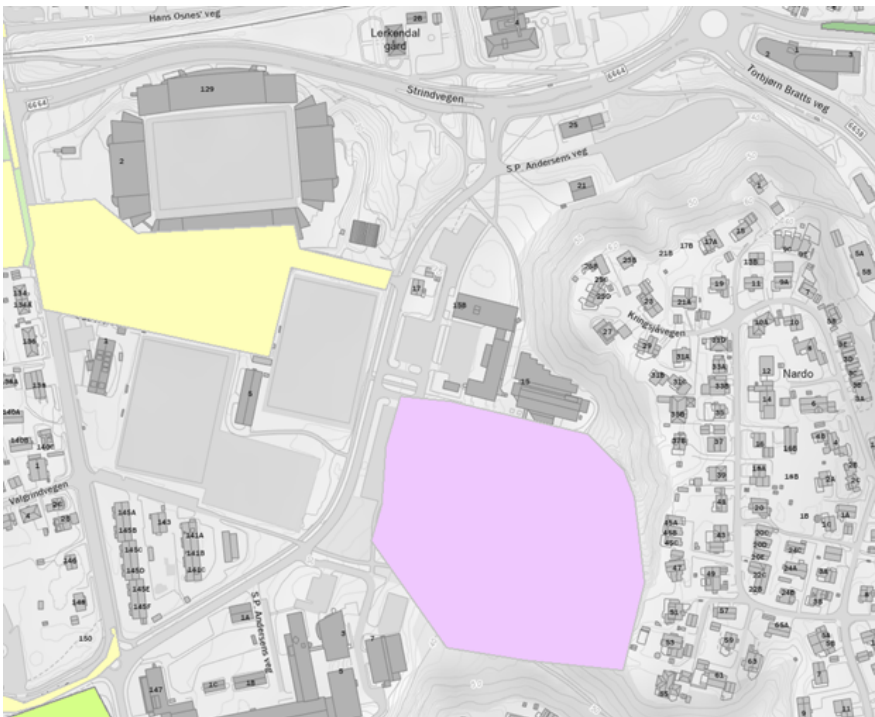
Grunnforhold

Geoteknikk

Grunnen består i hovedsak av lagdelt sand og silt, sammen med fyllmasser og tørrskorpeleire over fast leire. Planområdet ligger ikke i løsn- eller utløpsområde for kvikkleireskred, og sikkerhet for områdeskred er tilfredsstillende for området. Det er ikke registrert faresone eller aktsomhetsområde mot skred i bratt terreng i eller ved området. Innenfor planområdet er det registrert moderat til lavt aktsomhetsområde for radon.

Forurensning i grunnen

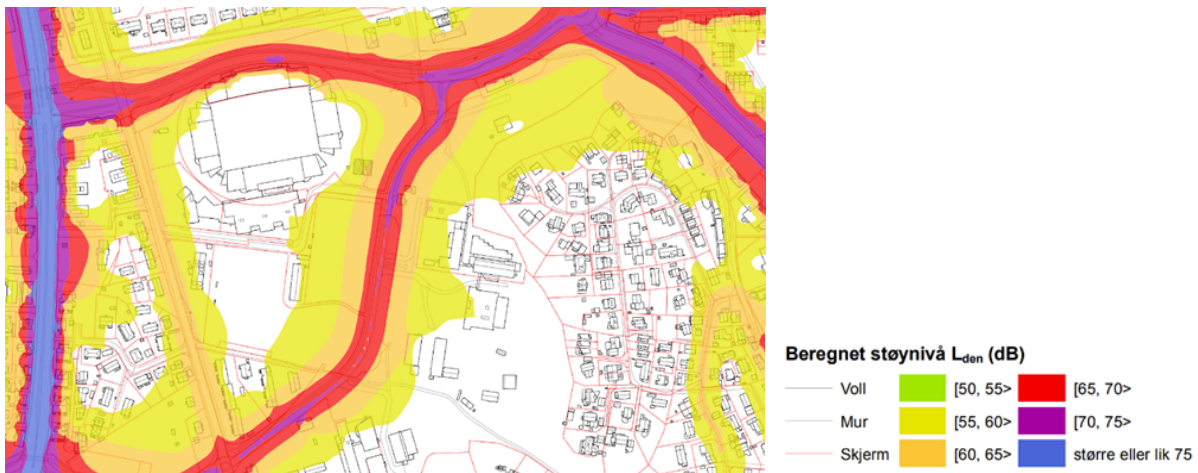
I randsonen til planområdet er det et kommunalt deponi (Nardodalen) der det har vært mistanke om mulig forurensning eller deponering av avfall. Multiconsult Norge AS har gjennomført undersøkelser av området som viser at det ikke er indikasjon på påvirkning fra det tidligere deponiet. Det er imidlertid funnet forurenset materiale med tilstandsklasse 2 i tre prøvepunkter innenfor planområdet.



Figur 4: Forurenset grunn Kilde: Miljødirektoratet

Støy

Planområdet ligger i dag i gul og delvis rød støysone fra veitrafikk. Rød sone strekker seg ca. 18 meter fra S. P. Andersens vei. Gul sone strekker seg opptil 130 meter fra veien, fram til fasaden på eksisterende bygg tilhørende SINTEF og NTNU.



Figur 5: Støysonekart L_{den} 4 m fra 2022. Kilde: Trondheim kommune

Luftforurensning

Det er ikke registrert luftforurensning fra veg over grenseverdiene innenfor planområdet. Ifølge miljøstatus.no er det registrert utslipp av NMVOC, NO_x, svart karbon, svevestøv av vedfyring fra boliger og svevestøv-utslipp til luft innenfor planområdet. Luftsonekart over Trondheim viser likevel at planområdet ligger utenfor gul sone med god margin.

Risiko- og sårbarhet eksisterende situasjon

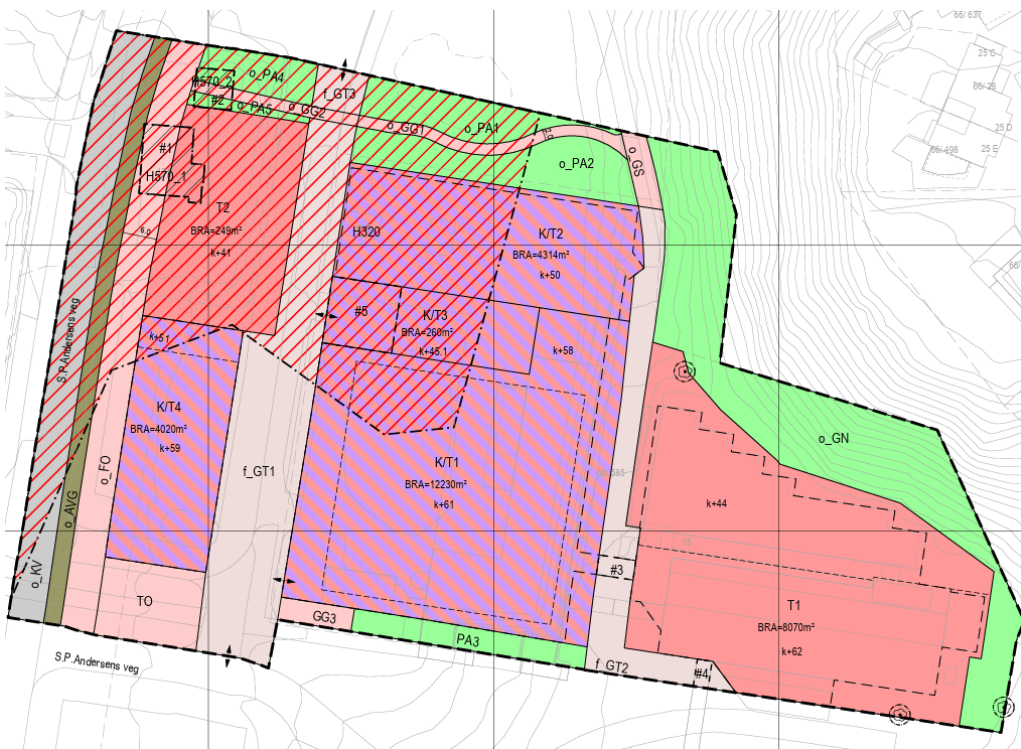
Planområdet er utsatt for urban flom og overvann ved at det blant annet er registrert flomveier gjennom området fra nordøst til sørvest.

Beskrivelse av planforslaget

Planlagt arealbruk

Planområdet reguleres til følgende formål:

| | |
|--|--|
| <p>Bebyggelse og anlegg</p> <ul style="list-style-type: none"> - Offentlig eller privat tjenesteyting (T) - Kontor/tjenesteyting (K/T) <p>Samferdsel og teknisk infrastruktur</p> <ul style="list-style-type: none"> - Kjørveg (KV) - Fortau (FO) - Torg (TO) - Gatetun (GT) - Gang/-sykkelveg (GS) - Gangveg/gangareal/gågate (GG) - Annen veggrunn – grøntareal (AVG) - Kombinert parkering, sykkelparkering, tekniske rom (SAA) | <p>Grønnstruktur</p> <ul style="list-style-type: none"> - Naturområde (GN) - Park (PA) <p>Hensynssoner</p> <ul style="list-style-type: none"> - Flomfare - Bevaring kulturmiljø <p>Bestemmelsesområder</p> <ul style="list-style-type: none"> - #1 og #6 Flytting av bebyggelse - #2 Utkraving - #3 og #4 Broforbindelse - #5 Snuareal |
|--|--|



Figur 6: Forslag plankart

Plassering og utforming av bebyggelse

Utvidelse av PTS hallbygg

Planen legger til rette for utvidelse av PTS hallbygg (K/T1), både i grunnflate og høyde. Byggegrense på øverste etasje er trukket inn, og kobles på eksisterende bygg PTS2 (K/T2). Det tillates etablert et glassbygg (K/T3) mellom ny og eksisterende bebyggelse. Innkjøring til p-kjeller vil skje via sørvest i første etasje. Hele området reguleres som kontor/tjenesteyting.

Nytt NTNU bygg

Planen legger også til rette for et framtidig nytt bygg for NTNU langs S. P. Andersens veg (K/T4). Byggegrense på øverste etasje foreslås trukket inn. Bygget vil ha fasade mot S. P. Andersens veg, mot åpne arealer i nord og sør, samt fasade med økonomiadkomst fra biladkomsten til området. Mot sør skal NTNU-bygget åpnes mot et torg. Også dette bygget reguleres som kontor/tjenesteyting. Minimum 10 % av tillatt bruksformål innenfor felt K/T4 skal brukes til velferdsformål for studenter.

Logistikketasje

Det tillates etablert logistikketasje under PTS hallbygg (K/T1), og kjeller under nytt bygg for NTNU (K/T4) og gatetunet mellom de to byggene. Logistikketasjen og kjelleren kan etableres uavhengig av hverandre og uten å berøre hverandres konstruksjon. Dette arealet reguleres som parkering/sykkelparkering/tekniske rom (SAA1 og SAA2), der parkering for bil legges innenfor felt SAA2 i det nye hallbygget.

Flytting av Lund gård

Både våningshus og stabbur knyttet til Lund gård er vist med hensynssone bevaring kulturmiljø med tilhørende bestemmelse. Lund gård tillates flyttet lenger inn på tomta, slik at det kan etableres et framtidig fortau på østsida av S. P. Andersens veg i tråd med områdereguleringsplan. Arealet hvor Lund gård flyttes til, reguleres som tjenesteyting (T2).

Det er ikke tillatt med ytterligere utbygging på dette arealet utover Lund gård, og det er krav om opparbeiding av området med gode oppholdskvaliteter og flersjiktet vegetasjon. Feltet vil dermed leses som en del av grønnstrukturen i nord, og skal disponeres av NTNU. Det skal opparbeides en gangveg gjennom feltet som sikrer forbindelse mellom S. P. Andersens veg og PTS2 og nytt laboratoriebygg. Det tillates ikke etablert sykkelparkering innenfor området.

Eksisterende bebyggelse

Eksisterende PTS Paviljong og petroleumsteknisk senter i øst skal som utgangspunkt beholdes og reguleres til tjenesteyting (T1). PTS2 i nord beholdes også og reguleres til kontor/tjenesteyting (K/T2).

Annet

De to nye volumene trappes ned i høyde mot S.P. Andersens veg og Lund gård. Det tillates etablert en bro (#3) fra nytt laboratoriebygg (KT/1) til eksisterende Petroleumsteknisk senter (T1).

Det skal være adkomster og vinduer i første etasje mot gatetunet. Nytt laboratoriebygg skal som utgangspunkt ha vinduer mot parken i sør, men hvis dette ikke lar seg gjøre av hensyn til laboratorier og andre spesialrom, skal kantsonen mot den lukkede veggen utnyttes til å lage solvendte sitteplasser og lignende. Det er krav til variasjon i lange fasader.



Figur 7: Illustrasjonsplan som viser full utbygging, samt utvidelse av fortau og ny plassering av Lund gård i tråd med områdeplanen

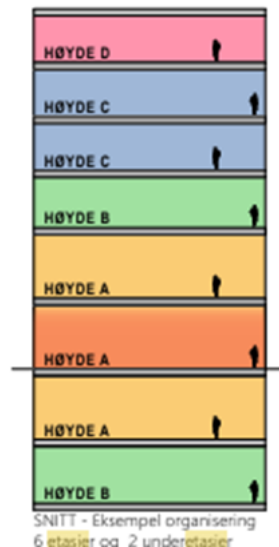
Byggetrinn 1 vil være etablering av SINTEF's nye hallbygg innenfor K/T1 og K/T3, mens byggetrinn 2 innebærer etablering av nytt NTNU bygg innenfor K/T4.

Bebyggelsens høyde og utnyttelse

Det er planlagt en utbygging på opptil 7 etasjer på maks kotehøyde +61, med inntrukket øverste etasje, på nytt laboratoriebygg innenfor K/T1. Nytt bygg mot S. P. Andersens veg åpner for inntil 6 etasjer på maks kotehøyde + 59, med inntrekking av de to øverste etasjene mot Lund gård. Samtidig er volumet noe endret slik at øverste etasje ikke lenger er inntrukket mot de andre retningene. Dette er avklart med byantikvaren. I utvidelsen av PTS Hallbygg vil det største laboratoriet ligge i første etasje. Her skal det kunne settes opp større forsøk og det skal kunne kjøres biler inn i hallen. Lengre oppe i bygget er det aktuelt med mindre laboratorier i kombinasjon med lokaler for ulike typer undervisning og arbeidsplasser. Laboratoriene kan kreve større ventilasjonsanlegg og mer fleksibilitet i lokalene, og det er derfor dimensjonert med store etasjehøyder.

| 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



Figur 8: Fra NTNUs kvalitetsmål Bygg og utomhus del 1.

Total BRA på ny bebyggelse over bakken, inkludert fremtidig brobebyggelse og glassgård, vil være 16 250 m² BRA. Ny logistikketasje og kjeller under bakken vil få en BRA på til sammen ca. 6340 m², der hver av de to feltene får ca. 3170 m² BRA.

Eksisterende bebyggelse reguleres med den høyde og utnyttelse de har i dag.



Figur 9 3D-illustrasjon av full utbygging, samt utvidelse av fortau og ny plassering av Lund gård i tråd med områdeplanen. Hvite volum på siden av planområdet er fra områdeplanen.

Uterom

Planen regulerer torg (TO) og deler av park (PA3) sør i planområdet, samt park (o_PA1-o_PA4) med gangsti (o_GG1-o_GG2) i nord.

Adkomstarealet til bebyggelsen reguleres som gatetun (f_GT1), da varelevering, taxi, renvoasjon, parkering og logistikk vil gi relativt lite biltrafikk og det skal være lav fart. Dette betyr at bilkjøringen har vikeplikt for gående, og arealet kan dermed også opparbeides for opphold.

Adkomst til eiendommen nord for planområdet reguleres også til gatetun (f_GT3). Eksisterende gangforbindelse mellom Petroleumsteknisk senter og PTS hallbygg reguleres også som gatetun (f_GT2), hvor det også tillates varelevering og tilkomst for utrykningskjøretøy.

Tre enkelttrær innenfor planområdet, henholdsvis alm og ask, reguleres til bevaring. Naturverdier i skråningen i øst ivaretas gjennom formålet naturområde med tilhørende bestemmelse.

Trafikk

Kjøreadkomst

Adkomst for bil til er via S.P. Andersens veg (o_KV1) og dagens avkjørsel i sør, via torget og inn på gatetunet. Adkomst til sykkelparkering, logistikk og biloppstilling er gjennom gatetunet og sørvest i det nye hallbygget (K/T1).

Inne på planområdet består biltrafikken i hovedsak av varelevering, renovasjon, taxi, brann og redning. Innenfor formålet gatetun er det også sikret kjørbare adkomst til framtidig utbygging nord for planområdet.

Gange og sykkel

Langs vestsida av S. P. Andersens veg planlegges det opparbeidet en framtidig sykkelvei med fortau, mens det på østsida skal opparbeides et fortau. Gående og syklende vil ha adkomst til planområdet herfra, via torget og gangveg over Lund gård. Det er også regulert en gangveg nord i planområdet, fra S. P. Andersens veg og inn i planområdet.

Parkering

Totalt inne på planområdet skal det etableres ca. 300 sykkelparkeringer. Minst 50 % av disse skal være under tak. Planforslaget legger opp til fjerning av dagens bilparkeringsplasser på bakkeplan unntatt HC-parkering, og det legges opp til parkering i kjeller i K/T1. Antall parkeringsplasser vil reduseres. Med utgangspunkt i tillatt BRA vil det bli cirka 25 parkeringsplasser for bil, der rundt 10 av disse settes av til besøkende eller nyttekjøretøy.



Figur 10: Snitt nord-sør gjennom ny bebyggelse innenfor K/T1

Teknisk infrastruktur

Vann og avløp

Det skal etableres sprinkleranlegg til utbyggingsprosjektet, der vannforbruket må kontrolleres av brannrådgiver når arealer og bruksformål er fastsatt. Det er beregnet at det er tilstrekkelig kapasitet i eksisterende vannrør fram til planområdet.

Det må sikres tilstrekkelig fall rundt bygningene for å lede bort overvann. Overflatevannet behandles etter prinsippet 3-trinnsstrategien for overvannshåndtering. Det kreves minst 50 % grønne tak på de nye byggene. Ny overvann- og spillvannsledning fra utvidelsen av hallbygget tilknyttes eksisterende nett. Avrenningen ledes bort fra planområdet gjennom trygge og sikre flomveier, se VA-plan. Flomveiene gjennom området dimensjoneres for avrenning fra 200 års-nedbør. Planforslaget regulerer hensynssone flomfare nordvest i planområdet.

Renovasjon

Renovasjon håndteres innenfor planområdet. Håndtering av næringsavfall skal løses innomhus eller utomhus i nedgravde oppsamlingsløsninger på egen grunn. Nedgravde avfallsløsninger skal være universelt utformet.

Virkninger av planforslaget

Landskap

Tiltaket ligger i et område som har grøntkarakter som følge av Nardoskrenten og dagens vegetasjon rundt den større bebyggelsen og de åpne flatene, som i stor grad brukes til parkering, med småhusbebyggelse og leilighetsbygg et stykke unna. Deler av den nye bebyggelsen vil bli høyere enn dagens bebyggelse innenfor planområdet, men vil ikke utfordre bebyggelsesstrukturen som allerede eksisterer i området og strukturen som er regulert i områdeplanen.

Nærmeste boligområde, Kringsjøvegen i øst, er av forslagsstiller vurdert skjermet mot virkninger av høyere bebyggelse på grunn av høydeforskjeller og et belte med skog (Nardoskrenten) mellom boligområdet og planområdet.

Fjernvirkning

Når områdene rundt vil bli utbygget i tråd med områdeplanen, vil volumene i planforslaget ligge mellom bygg i samme skala og høyde. Bebyggelsen vil bli sett fra Tempevegen, Klæbuvegen, og fra togperrongen på Lerkendal, samt langs S.P. Andersens veg. Terrenget gjør at de foreslåtte volumene ikke vil være synlig fra Torbjørn Bratts veg og Dybdahlsvegen. Fra Strindvegen vil byggene kunne sees fra området ved Lerkendalforbindelsen. Perspektiv fra Utsikten og fra Berg som sammenligner med høyder i områdeplanen viser at disse endringene får små konsekvenser på fjernvirkninger av forslaget.

Nærvirkning

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 andre byggetrinn (bebyggelse innenfor

K/T4) er ferdigstilt. NTNU har på det nåværende tidspunkt ingen planer om utbygging, så det er uvisst når hele planområdet vil være ferdig utbygd. Med første byggetrinn (bebyggelse innenfor K/T1) vil arealet mot gaten fortsatt være en parkeringsplass med en grønn stripe mellom denne og S. P. Andersens veg. Det nye volumet vil ligge et stykke fra gaten.

Inntil resten av området for områdeplanen er bygd ut, vil bebyggelsen ha høy synlighet i nærområdet, men den grønne skråningen bak vil fortsatt ramme inn byggene og være den overordnede silhuetten i landskapet. Foreslåtte høyder er i tråd med områdeplanen.

Byform og steds karakter

Planen bidrar til at områdets karakter transformeres i tråd med områdeplanen, hvor større bebyggelse i større grad bidrar til å skape definerte byrom og forbindelser, i motsetning til dagens karakter med frittliggende, større bygg i et landskap preget av parkering og plen.

Byrom og kvaliteter for gående og syklende

Planforslaget gir et tett nettverk av forbindelser for gående og syklende. Gatetunene er i utgangspunktet planlagt som en løsning for biltransport og logistikk til utbyggingsfeltene (campusbyggene) rundt. Samtidig er arealet tilrettelagt for gående og syklende, og det vurderes at arealet vil ha gode kvaliteter for dette. Gjennom formålet gatetun med tilhørende bestemmelse, sikres det at gående og syklende prioriteres i dette området. Foreslåtte adkomst har godt innsyn fra både nord og sør, og slik sett gode muligheter for sosial overvåking. Det stilles krav om tilrettelegging for opphold med blant annet etablering av sitteplasser.

Campusstrøket med S.P. Andersens veg, definert i områdeplanen med tilhørende byromsprinsipper, opprettholdes som den viktigste forbindelsen gjennom området. Krav om publikumsrettede funksjoner mot campusstrøket samt plassering av Lund gård, er innarbeidet i bestemmelsene for å bidra til et attraktivt campusstrøk. Torget sør i planområdet videreføres fra områdeplanen, og vil få gode kvaliteter for opphold i form av etablering av vegetasjon og sitteplasser. Det samme gjelder parkareal nord i planområdet.

For å sikre gode byrom og kvaliteter for gående og syklende i midlertidig situasjon (byggetrinn 1), fram til K/T4 bebygges, stilles det rekkefølgekrav om oppgradering av eksisterende parkeringsplass, samt at gatetunet (f_GT1) skal være ferdig opparbeidet før bebyggelse i området tas i bruk.

Bestemmelsene stiller krav om at det med søknad om tiltak skal følge en kvalitetsoppfølgingsplan som viser hvordan byromsprinsippene til områdeplanen ivaretas. Plan for anleggsfasen skal vise hva som kan gjøres for å sikre tilstrekkelig kvaliteter for gående og syklende, og byromskvaliteter, i anleggsfasen.

Antall arbeidsplasser

Med full utbygging er det estimert rom for rundt 500 arbeidsplasser.

Lokalklima

Vind

Hovedvindretning i Trondheim er fra sørvest. Forenklete vindanalyser viser at arealer som er ment for opphold, som torget, grøntstruktur i nord, og arealene rundt Lund gård, vil få relativt lite endring i vindpåvirkning på grunn av tiltaket.

Gatetunet mellom de to nye byggene blir en relativt smal gate, og vil derfor være spesielt utsatt for høye vindhastigheter. Det samme gjelder området langs S. P. Andersens veg. Vind fra hovedretningen i området (sørvest, ca. 225°) vil bli ledet mellom byggene innenfor K/T1 og K/T4. Simuleringene er gjort uten vegetasjon, slik at analysene derfor representerer et "worst case"-scenario. Det er mulig at eksisterende vegetasjon kan gi noe vinddemping. Ny vegetasjon i området vil også kunne bedre forholdene.

I midlertidig situasjon (byggetrinn 1), fram til utbygging på K/T4, vil vindhastigheten innenfor gatetunet fortsatt øke noe, men påvirkningen vil være mindre enn i endelig situasjon (byggetrinn 2). Ny bebyggelse innenfor K/T4 vil imidlertid forsterke vinden i S. P. Andersens veg.

Solforhold

Generelt vil ny bebyggelse gi mer skygge på gatetunet i vest og fortauet, samt på Lund gård, mens parkareal og torg på sørsiden vil ha svært gode solforhold. Store deler av gatetunet i vest vil ha skygge ettermiddag og kveld, spesielt om vinteren, men har en del sol kl. 12, 25. mars, og kl. 15 sommertid. Arealet helt i sør vil ha sol store deler av dagen. Lund gård vil ligge i skygge større deler av vinteren som følge av nytt NTNU-bygg, men på sommeren vil arealet ha godt med sol etter kl. 15.

Grønnstrukturen på nordsiden av planområdet vil ha uendrede solforhold. Gatetunet i øst har allerede en del skygge, men vil få noe mer på grunn av økte høyder. Dette gatetunet og eksisterende bebyggelse øst for dette, vil få mer skygge ettermiddag og kveld som følge av nytt hallbygg.

Ny bebyggelse langs S. P. Andersens veg vil ikke ha noen virkning på solforhold for boligbebyggelsen på platået i øst.

Kulturminner og kulturmiljø

I tråd med områdeplanen skal Lund gård flyttes for å få plass til etablering av fortau langs S. P. Andersens veg.

Grunnforhold

Geoteknikk

Geoteknisk notat viser at det er mulig å gjennomføre tiltaket med dagens grunnforhold i området. Bestemmelsene, med krav til videre geoteknisk prosjektering, sikrer at tiltak ikke vil bli tillatt uten at det kan dokumenteres at valgte løsninger er sikre.

Forurensning i grunnen

Påvist grunnforurensning ivaretas tilstrekkelig gjennom krav i bestemmelsene til forurenset grunn.

I henhold til miljøgeologisk rapport utarbeidet av Multiconsult vil nærheten til det tidligere deponiet sørøst for planområdet ikke være av betydning for detaljregulering av området. Det er likevel tatt inn en bestemmelse om at det med søknad om tiltak skal det følge tiltaksplan etter forurensningsforskriftens kapittel 2. Alternativt må dokumentasjon av at grunnen ikke er forurenset, forevises forurensningsmyndigheten.

Forholdet til naturmangfoldloven

§ 8 Kunnskapsgrunnlaget

Det er gjennomført biologiske undersøkelser på tomta, og ifølge notat om naturmangfold (se vedlegg 13) vurderes det samlede kunnskapsgrunnlaget som godt for relevante artsgrupper.

§ 9 Føre-var-prinsippet

Kunnskapsgrunnlaget er vurdert som godt av utreder, og utforming av tiltaket var i stor grad klart på utredningstidspunktet. Det vurderes derfor at det foreligger tilstrekkelig kunnskap til å få belyst hvilken påvirkning tiltaket har på naturforekomster i planområdet.

§ 10 Økosystemtilnærming og samlet belastning

Foreslåtte tiltak kommer i direkte konflikt med ni lindetrær, og mulig konflikt med ytterligere 17. Trærne er forholdsvis unge, og utgjør ikke viktige verdier for vedboende arter i dag, men er verdifulle i egenskap av å utgjøre et rødlistet treslag. Ut over dette, har planforslaget ifølge notat om naturmangfold ingen negative virkninger på naturmangfold, gitt at planlagte gang- og sykkelsti legges i god avstand til store popler, og at fremmede arter håndteres i tråd med veiledning i notatet. Det presiseres at det meste av trærne som forsvinner er en konsekvens av fortauet og de andre arealformålene som ble regulert i områdeplan for Lerkendal og Valgrinda.

§ 11 Kostnadene ved miljøforringelse skal bæres av tiltakshaver

Dette følges opp i rekkefølgekrav, og skal følges opp videre gjennom BREEAM-sertifisering.

§ 12 Miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder

I dette tilfellet innebærer dette å ta hensyn til naturtypene og rødlisteartene i anleggsfasen, ved å unngå direkte inngrep på elementer innenfor naturtypeavgrensningene, og unngå graving og kjøring med tunge maskiner utover der det er strengt nødvendig. Dette sikres gjennom krav til plan for beskyttelse av omgivelsene i anleggsfasen, gjennom krav til håndtering av uønskede fremmede arter, og gjennom at naturområdet og trær innenfor planområdet ivaretas.

Trafikk, inkludert forholdet til byveksttalen

Forslaget er i tråd med overordnede mål om etablering av arbeids- og studieplasser i områder med god kollektivdekning (tog og buss). Med utvidelse av laboratoriekapasitet medfører det også at forskere og studenter har forskningsfasilitetene i gang- og sykkelavstand fra hele

Gløshaugenområdet. Planforslaget legger til rette for flere sykkelparkeringsplasser, og at flere skal benytte seg av gange, sykkel og kollektiv.

Bil

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 når hele området er bygd ut (byggetrinn 2). Parkeringsplassen nord for planområdet er planlagt beholdt frem til dette området skal bygges ut.

Gange og sykkel

Planforslaget styrker og sikrer gode gange- og sykkeladkomster og trygge uterom. Antall sykkelparkeringsplasser øker.

Kollektiv

Planforslaget legger opp til reduserte antall parkeringsplasser, som gir økt passasjerandel på kollektivtilbudet.

Barn og unges interesser og folkehelse

Planforslaget legger opp til et hyggeligere sted å bevege seg gjennom for gående og syklende, samt torg og parker for rekreasjon.

Dagens grønne områder og gangveien gjennom området ivaretas i planforslaget, og oppgraderes med en høyere kvalitet enn i dag. Områder regulert til park skal opparbeides for kvalitet for lek, aktivitet, opphold og annen rekreasjon. Dette ivaretar både barn, unge og andre aldersgruppers bruk.

Universell utforming og tilgjengelighet

Universell utforming sikres gjennom krav i TEK og andre forskrifter.

Det legges til rette for tilgjengelighet til uteområdene i tilknytning til Lund Gård, torget og gatetunet mellom NTNU-bygget, PTS2 og PTS Hallbygg. Uterommet som dannes i midten av eksisterende og utvidet PTS Hallbygg vil ikke være tilgjengelig for allmennheten, men skal opparbeides slik at tilgjengeligheten for personer med nedsatt funksjonsevne også ivaretas. Det samme gjelder for glassgården innenfor K/T3.

Tilgjengeligheten for gang- og sykkelveinettet vil bli ivaretatt innenfor planområdet.

Teknisk infrastruktur

Vann og avløp

Tiltaket medfører nedbygging av dagens parkeringsplass, men tekniske løsninger for bygg og grønnstruktur kan medføre positiv virkning på overvannshåndteringen. Det er krav om lokal overvannshåndtering med fordrøyning på tak og på bakken, samt krav om flomveg.

Nytt hallbygg påvirker eksisterende private- og kommunale ledninger fra S. P. Andersens veg 15,

15b og 17, som ligger i gårdsrommet som skal bebygges. Disse stikkene må bevares eller tilpasses nytt bygg.

Fjernvarme

Ny bebyggelse skal kobles på fjernvarmenett i området. Det må avklares med Statkraft hvilke behov for endringer i fjernvarmenettet prosjektet utløser.

Renovasjon

Området er planlagt for å legge til rette for ulike renovasjonssystem for både NTNU og SINTEF, inkludert dagens system og det planlagte systemet på NTNU der NTNU står for henting av avfall i egne bygg og samler inn til NTNUs avfallssentral.

Klimaendringer

Ifølge ROS-analysen vil klimaendringer for Trøndelag særlig føre til behov for tilpasning til kraftig nedbør og økte problemer med overvann; endringer i flomforhold og flomstørrelser; jordskred og flomskred, samt havnivåstigning og stormflo. Av disse er det økte problemer med kraftig nedbør, og overvann og urban flom som følge av dette, som er vurdert å være relevant for planområdet. Overordnet VAO-rammeplan viser hvordan flomveier ivaretas i prosjektet. Flomveiene dimensjoneres for avrenning av 200-års-nedbør, noe som sikrer at økte nedbørsmengder som følge av klimaendringer kan håndteres i området.

Støy

Planforslaget legger ikke opp til mer støyende aktivitet innenfor planområdet. Det vil bli mindre biltrafikk inn på planområdet da antallet parkeringsplasser reduseres, og fordi kjørende skal ned i parkeringskjeller. Det planlegges laboratorieforsøk, hvor det i perioder kan vibrere eller forekomme lyd og hvor større biler skal transportere elementer til laboratoriet.

Ifølge retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2021), er ikke kontor- og næringsbygg definert som støyfølsom bebyggelse. NS 8175:2012 stiller krav til innendørs støynivå for spesifikke rom i bygget, i tillegg til andre akustiske parametere.

Støy fra bygge- og anleggsvirksomhet må utredes og vurderes opp mot grenseverdiene i T-1442/2021 tabell 4, slik at støyende arbeider gir minst mulig sjenanse for støyfølsom bebyggelse i området.

Luftforurensning

Det bør påses at eventuell lab- og forskningsvirksomhet ikke medfører vesentlig økning i luft- og luktforurensning for eksisterende bebyggelse i området.

Anleggsfasen

For utbygging innenfor K/T1 og K/T3 (byggetrinn 1) kan eksisterende parkeringsplass innenfor K/T4 benyttes som midlertidig rigg- og anleggsområde. Utbygging av K/T4 (byggetrinn 2) vil være lengre fram i tid, og det er derfor ikke hensiktsmessig å planlegge for rigg- og anleggsområde for utbyggingen her ennå.

Miljøoppfølging, miljøtiltak og tiltak som bidrar til å redusere klimagassutslipp

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. Dette gjenspeiles i formålsparagrafen i bestemmelsene som sier at ved planlegging og opparbeidelse av området skal det legges vekt på løsninger preget av helhetlig miljø- og ressurstenkning.

Noen av de planlagte tiltakene er fjerning av parkeringsplasser for bil og etablering av sykkelparkering med høy kvalitet. Det tillates etablering av solceller, og ved søknad om riving av eksisterende bebyggelse skal det gjennomføres en ombrukskartlegging. Klimatilpasning ivaretas gjennom krav om blågrønn faktor, løsning for overvann og fordrøyning, samt ivaretagelse av grøntområder og trær. Det er i tillegg krav om utarbeidelse av miljøoppfølgingsplan og klimagassregnskap.

Miljøarbeid i planprosessen

I en planprosess tas valg på overordnet nivå som kan gi store virkninger for klimagassutslipp senere. Samtidig har man færre kjente faktorer i dette stadiet av prosessen enn senere faser. Det er derfor utarbeidet et miljøprogram med miljømål, i tillegg til en BREEAM-preanalyse. Miljøprogrammet er basert på det overordnede miljøprogrammet for NTNU Campussamling. Det er ikke krav om å følge dette, men det er valgt som en veiledning for miljømål. I tillegg er det satt krav om klimagassbudsjett som skal ligge til grunn for videre arbeid. Klimagassutslippene kan i grove trekk deles i fem områder som beskrives nedenfor.

Mobilitet og transport

Det viktigste i denne fasen er å legge til rette for andre transportløsninger enn privatbil til reguleringsområdet, spesielt gange og sykkel. Det har blitt jobbet med å redusere utslipp knyttet til transport gjennom å styrke gang- og sykkelforbindelser samt legge til rette for mikromobilitet. Planen legger videre til rette for mindre bruk av bil ved at antallet arbeidsplasser øker vesentlig, samtidig som dagens p-plasser blir redusert når hele området er bygd ut. I tillegg økes antallet sykkelparkeringsplasser fra ca. 40 til nærmere 300 ved full utbygging innenfor planområdet. Typisk ser man at privatbil er den desidert største bidragsyteren til utslipp fra transport i driftsfasen, og tiltakene vil redusere utslippene vesentlig gjennom årene bygget er i drift.

Materialbruk

Planen legger til rette for ombruk gjennom å bevare enkelte bygninger på tomte. Det vil bli gjennomført en ombrukskartlegging på de delene av bygningsmassen og harde flater som skal rives. I BREEAM-preanalysen er det satt mål om å både ombruke materialer fra egen tomt samt eksterne materialer fra donorbygg. Dette vil totalt redusere utslippene fra materialer. Det er satt et konkret mål om 30 % reduksjon i utslipp fra materialer. Et viktig poeng for utslipp fra materialbruk, er potensialet for skader på bygningskroppen som følge av våtere og villere vær. Det er utarbeidet en ROS-analyse som skal følges opp i kommende faser med mer konkret risikoanalyse for materialer.

Energibruk i drift

Det er satt som mål i miljøprogrammet at bygget skal ha energikarakter A, og at det skal utredes muligheter for bruk av solceller, fjernvarme og varmepumper. Det skal også lages en energiforsyningsanalyse for å vurdere lønnsomhet og utslipp knyttet til ulike lokale energiforsyningsløsninger. I reguleringsbestemmelsene åpnes det for energiproduserende tiltak på tak og fasader. I forbindelse med kjølesystemer i bygget, er det satt som krav at det skal velges naturlige kuldemedier med GWP (Global Warming Potential) under 10.

Bygge- og anleggsfase

En viktig bidragsyter til utslipp i byggefasen er massetransport. Det er beskrevet gjenbruk av rene masser innenfor området. Det er også satt som krav at man skal utarbeide et klimagassbudsjett i forprosjektet der utslipp fra byggefasen inngår, og i den forbindelse skal det settes opp en plan for å redusere direkte utslipp fra byggefasen.

Arealbruksendringer

I henhold til kilden.nibio.no er alle arealene kategorisert som bebygd, og det vil derfor ikke være klimagassutslipp fra arealbruksendringer i forbindelse med utbyggingen.

Forholdet til overordnet plan

Planforslaget er i hovedsak i overensstemmelse med overordnet plan, det vil si nylig vedtatt områdeplan for Lerkendal og Valgrinda. Uoverensstemmelsene gjelder adkomst til området, reguleringsformål og forholdet til enkelte av byromsprinsippene for Campus.



Figur 11: Utklipp områdeplanen til venstre versus planforslaget til høyre

Etter høring av planforslaget er ny kommuneplanens arealdel blitt rettskraftig. Planforslaget er i all hovedsak i tråd med KPA. Det er noe uoverensstemmelse når det gjelder dokumentasjonskrav, fordi planen var lagt på høring før kommuneplanens arealdel ble rettskraftig. Bestemmelser om nedgravde avfallsløsninger er ikke i tråd med ny KPA, men følger bestemmelser i gjeldende områdeplan.

Adkomst

I områdeplanen er adkomsten vist direkte fra S. P. Andersens vei sør for Lund gård. I planforslaget

er adkomsten i stedet løst via dagens adkomst sør for planområdet, og ved at man her kjører fra S. P. Andersens veg, inn i et gatetun og direkte inn i parkerings-/logistikkjeller i felt KT/1.

Bakgrunnen for dette er, ifølge forslagsstiller, høydeforskjellene mellom S. P. Andersens veg og adkomsten til de nye byggene. En adkomst som vist i områdeplanen vil enten gi uforholdsmessig store trafikkareal eller for dårlige adkomster til byggene for både gående og driftskjøretøy, dersom denne skal løses med stigningsforhold for adkomst til næringsområder definert i Statens vegvesens håndbok.

Formål

I områdeplanen er utbyggingsarealet innenfor planområdet satt av til tjenesteyting og kombinert bebyggelse og anlegg - bolig/tjenesteyting. I tillegg legger områdeplanen opp til at det skal etableres studentboliger, studentvelferd, idrettsanlegg og nabolagsfunksjoner. Det stilles krav om at minimum 10 % av tillatt bruksareal innenfor bolig/tjenesteyting samlet skal brukes til velferdsformål for studenter, og at minimum 25 % skal brukes til boligformål.

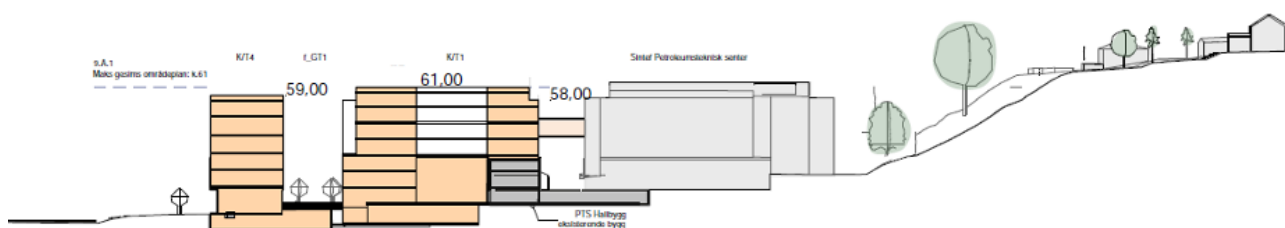
Planforslaget regulerer ikke boligformål. Bakgrunnen for dette er områdeplanens bestemmelse om at det ikke tillates boliger innenfor felt 9.A.1 som legger begrensninger på drift og utvikling av laboratorievirksomhet i S.P. Andersens veg. Forslagsstiller vurderer at boliger vil legge slike begrensninger, og ønsker derfor ikke regulert boliger innenfor planområdet. SINTEF regulerer for forskningsformål på sitt areal, mens NTNUs arealer åpnes for flere funksjoner. Her inngår blant annet velferdsformål for studenter, men ikke boliger, da det i NTNU sitt mandat fra staten inngår universitetsvirksomhet og studentsosiale arealer, men ikke studentboliger.

Areal satt av til park og til Lund gård i nord utvides noe, mens areal regulert til gatetun mellom Lund gård og dagens hallbygg (PTS2), reduseres og blir smalere. Planen tillater forretning og kultur i feltene som er regulert til tjenesteyting.

Høyder

I felt K/T1 er høyeste tillatte høyde for tilbaketrukket toppetasje k+61, i tråd med områdeplanen. Kote k+61 er samme kote som nærmeste bolig i Kringsjøvegen i øst ligger på. Høyeste tillatte høyde på gesims er k+58. I felt K/T4 er maks kotehøyde k+59, noe som er 2 meter lavere enn tillatte høyder i områdeplanen. I tillegg trappes bygget ned til k+51 mot Lund gård. Dette er i tråd med områdeplanen som sier at bebyggelsen skal trappes ned til maks 4 etasjer mot Lund gård.

Områdeplanen tillater ikke tekniske installasjoner over maks høyde, men planforslaget åpner for tekniske installasjoner på tak på henholdsvis 1 m (felt K/T1 og K/T4) og 1,5 m (andre felt). For felt K/T1 og felt K/T4 tillates det også takterrasser med rekkverk over maks høyde.



Figur 12: Snitt vest-øst. Blå stipla linje er maks kotehøyde satt i områdeplanen.

Utnyttelse

Planforslaget åpner for 12.860 m² BRA ny bebyggelse. Dette er mer enn hva som tillates innenfor felt 9.A.1 i områdeplanen, men felt for ny bebyggelse i planforslaget omfatter også deler av felt 9.A.0 i områdeplanen, hvor det ikke er satt noe maks antall BRA. Dersom man regner tillatt areal i forhold til grunnflate, er dette forholdstallet videreført i detaljplanen.

Byromsprinsipper for Campus

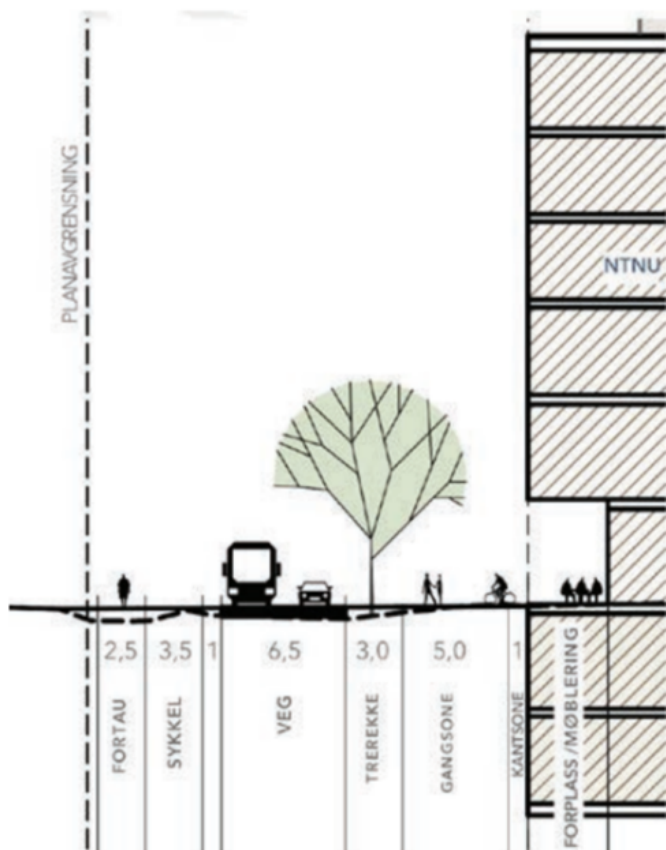
Planforslaget ivaretar en del av intensjonene i byromsprinsippene, men bryter også med noen av dem. Under følger en oversikt over de prinsipper som ikke blir fullstendig ivaretatt i områdeplanen.

Ifølge prinsippet om åpent og tilgjengelig campus, skal by- og parkrom være attraktive for byens og nabolagets beboere, i tillegg til studenter og ansatte. Det skal være åpenhet og kontakt mellom ute og inne. Detaljplanen tillater imidlertid lukkede fasader innenfor dette felt K/T1. Ifølge forslagsstiller skyldes dette at nytt hallbygg skal inneholde laboratorier, og det er derfor ikke et krav om åpne fasader i første etasje ut fra målet om industriell funksjonalitet og tilstrekkelig brukskvalitet.

Ifølge prinsippet om integrasjon med byen, skal planforslaget koble seg på eksisterende gatestruktur og styrke forbindelser med byen. Dette omfatter nye koblinger og oppgradering av eksisterende koblinger. Kobling øst for S. P. Andersens veg endres likevel i detaljplanen. Ifølge forslagsstiller skyldes dette stigningsforhold og krav om tilstrekkelig industriell funksjonalitet. Det argumenteres med at en endring av gangforbindelsen her bidrar til å styrke torget sør i planområdet med flere forbindelser.

Ifølge prinsippet om prioritering av myke trafikanter skal disse prioriteres høyest av transportformene, og gående aller høyest. Samtidig skal det sikres tilgjengelighet for biler for drift, beredskap og personer med funksjonsnedsettelse. Ifølge forslagsstiller vil syklende kunne sykle direkte fra S. P. Andersens veg og inn til innendørs sykkelparkering i kjeller. Biladkomsten reguleres til gatetun fordi det vil være få biler og med lav fart. Formålet gatetun er brukt fordi gående skal ha prioritet også ved driftsadkomst. Planforslaget åpner også for at gatetunet skal være adkomst til p-kjeller/logistikk-kjeller. Dette er ikke omtalt i byromsprinsippet om prioritering av myke trafikanter. Fram til området nord for planområdet bygges ut, skal også gatetunet f_GT1 være adkomst for dagens parkeringsplass nord for planområdet.

Under prinsippene for gater og forbindelser, er S. P. Andersens veg trukket fram som en gate der kantsone kan være overbygd og brukes til sykkelparkering. I snittet som er vist i byromsprinsippene er det vist 1 m kantsone mellom offentlig gangareal og byggegrense, det vil si at kantsonen ligger innenfor utbyggingsformålet og ikke fortausarealet. Dette er i tråd med prinsippet om at det mellom offentlig gangareal og byggegrense må være en kantsone.



Figur 13: Eksempel med 1 m kantsone vist i byromsprinsippene for Campus

Risiko- og sårbarhetsanalyse planlagt situasjon

Uønskede hendelser for planlagt situasjon er store nedbørsmengder, urban flom/overvann og lokal stabilitet/skred i bratt terreng. Med krav til geoteknisk prosjektering og krav til fordrøyning og overvannshåndtering er det vurdert at alle risikoforhold er godt håndtert i planen. For mer utdypende analyser og identifisering av uønskede hendelser for planområdet, se vedlagte ROS-analyse.

Adkomst for utrykningskjøretøy er også ivaretatt.

Planlagt gjennomføring

Stiftelsen SINTEF planlegger en samlet utbygging innenfor feltene K/T1 (nytt hallbygg) og KT/3 (glassbygg) over en periode på 3-7 år. Dette utgjør byggetrinn 1. NTNU har per i dag ingen konkrete byggeplaner for sitt bygg innenfor felt KT/4 i byggetrinn 2. Tiltakene er planlagt slik at trinnvis utbygging er mulig. Det stilles rekkefølgekrav til oppgradering av parkeringsplass på K/T4 for å sikre god kvalitet i byrommene fram til full utbygging av K/T4 (byggetrinn 2), samtidig som eksisterende parkeringsplasser bevares. Felt TO skal i mellomfasen (byggetrinn 1) oppgraderes som grøntområde.

Andre rekkefølgekrav i planforslaget 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.

Innspill til planforslaget

Varsel om oppstart av planarbeid ble kunngjort med annonse i Adresseavisen 16.06.2023, naboer ble varslet med brev, og e-post ble sendt aktuelle myndigheter, organisasjoner m.fl. Det kom 5 innspill til planforslaget. Disse ble svart ut i planbeskrivelsen til førstegangsbehandling.

Det ble arrangert et åpent møte 18.09.2023, der beboere i nabolaget, studenter, og representanter for skoler og barnehager, ble invitert. Det kom én person på møtet. Som eier av 66/585 og grunneier og bortfester av gnr./bnr 66/17 (med SINTEF som fester) har NTNU vesentlige interesser i planområdet. Det er derfor gjennomført flere møter med NTNU underveis i planarbeidet, i tillegg til at de har kommet med flere innspill underveis.

Planforslaget var på høring og offentlig ettersyn i perioden 14.12.2024-08.02.2025. Det kom inn 9 eksterne og 2 interne merknader til planforslaget. Disse er svart ut av forslagsstiller i et eget dokument vedlagt saken. Flere av merknadene peker på at høydene må endres slik at de blir i tråd med områdeplanen. Det er også flere innspill til håndtering av vann og avløp/overvann. Dette er ivare tatt i planforslaget til sluttbehandling. Merknadene viser også til at det er positivt med lav parkeringsdekning for bil og høy parkeringsdekning for sykkel. Samtidig er det uheldig med hensyn til trafiksikkerheten at eksisterende parkeringsplass nord for planområdet har adkomst gjennom f_GT1. Nabo er bekymret i forhold til eventuell forurensning og støy fra laborativirksomheten, samt anleggsperioden.

Forslagsstiller (Sintef) er uenig i formuleringen av rekkefølgekrav om opparbeidelse av fortau langs S. P. Andersens veg, samt at rekkefølgekrav om flytting av Lund gård knyttes til etablering av ny bebyggelse innenfor felt K/T1, og ikke opparbeidelse av fortau langs S. P. Andersens veg. NTNU er uenig i kravet om at minimum 10 % av arealet innenfor K/T4 skal brukes til velferdsformål for studenter, samt at byggelinjen på terrengplan mot fortau langs S.P. Andersens veg skal trekkes 1 meter tilbake.

Statsforvalteren hadde innsigelse til at det var åpnet for ulike tiltak i naturtypen frisk, rik edellauvskog, jf § 6.1 første avsnitt, som åpnet for tiltak i felt o_GN (offentlig grønnstruktur - naturområde): *Tiltak for friluftsliv og rekreasjon og åpne overvannsløsninger tillates kun dersom viktige økologiske funksjoner blir opprettholdt.* Setningen er nå tatt ut av bestemmelsen, og Statsforvalteren har i brev av 05.03.2025 bekreftet at innsigelsen er imøtekommet.

Andre endringer etter høring og offentlig ettersyn

Endringer i plankart

- feltnavnene o_GS1 er endret til o_GS, o_AVG1 til o_AVG, og o_FO1 til o_FO
- maksimal høyde er redusert til i tråd med områdeplanens bestemmelser, i tråd med vedtakspunkt 1 til førstegangsbehandling. Unntaket er tekniske installasjoner på tak. som i planforslaget tillates på henholdsvis 1 m (felt K/T1 og K/T4) og 1,5 m (andre felt).
- høydelinje innenfor K/T4 er endret slik at bebyggelsen trappes ned til fire, mot tidligere fem, etasjer mot Lund gård. Dette er i tråd med vedtakspunkt 2 til førstegangsbehandling
- tidligere #2 om utkraging utover TO er tatt bort, i tråd med vedtakspunkt 3 til

førstegangsbehandling

- offentlig gangveg o_GG1 i nord er blitt sammenhengende og brytes ikke opp av gatetun. Som følge av dette er felt f_GT3 tatt inn
- siden høring er innregulert tre i nord blitt hogd, og er derfor tatt ut
- maks BRA innenfor K/T1 er rettet opp fra 8.500 m² til 12.230 m² da tidligere BRA (8500 m²) kun var antall nye kvadratmeter dersom dagens bygg beholdes. Planforslaget tillater imidlertid at dagens bygg rives, og derfor er riktig BRA summen av illustrert nybygg og eksisterende bygg (12.230 m²). Oppdatert BRA er innenfor det som er illustrert og fastsatt ved byggegrenser og maksimale høyder, samt det som er brukt som grunnlag i alle utredninger

Endringer i bestemmelser

- målsetting for klimagassutslipp er tatt inn som en del av formålet med reguleringsplanen, i tråd med KPA (§ 2)
- bestemmelsene om vann og avløp er oppdaterte med bl.a avstandskrav og forhold til kommunens VA-norm (§§ 3.12, 9.2 og 9.3)
- det er tatt inn bestemmelse om utforming for trafiksikkerhet (§ 3.16)
- bestemmelse om sykkelparkering er oppdatert i tråd med KPA (§ 4.1.7)
- krav om klimagassregnskap er supplert med henvisning til KPA (§ 10.1)
- bestemmelse om utkraging ut over TO er tatt bort
- rekkefølgekrav om flytting av Lund gård er knyttet til opparbeidelse av ny bebyggelse innenfor K/T1, i tråd med vedtakspunkt 4 til førstegangsbehandling (ny § 10.1). Til førstegangsbehandling var dette knyttet til opparbeidelse av nytt fortau langs S. P. Andersens veg

Andre endringer

- ROS-analysen er oppdatert med punkt om solcelleanlegg og tilgjengelighet for nødetater, samt koordinering med VA-planen
- VA-planen er oppdatert
- virkninger som følge av klimaendringer er tatt inn i planbeskrivelsen. I tillegg er det tatt inn tekst om hvordan det er arbeidet med klima og miljø i planprosessen

Avsluttende kommentar

Planbeskrivelsen beskriver formål, hovedinnhold, forhold til overordnede rammer og retningslinjer og virkninger, i tråd med § 4- 2 i plan- og bygningsloven. Den begrunner utforming av plan og bestemmelser. Planbeskrivelsen bygger på utredninger som følger saken. Byplankontorets innstilling til reguleringsforslaget framgår av fagnotatet.