

Saksfremlegg

S.P. Andersens veg 15, 15b og 17 - detaljregulering til sluttbehandling

2024/33201

Byrådet innstiller til bystyret å fatte følgende vedtak:

Bystyret vedtar forslag til detaljregulering av S. P. Andersens veg 15, 15b og 17 som vist på plankart 1 (på grunnen) og plankart 2 (under grunnen) i målestokk 1:500, merket AFRY Ark Studio senest datert 16.12.2025 med bestemmelser senest datert 06.03.2026 og beskrevet i planbeskrivelsen, senest datert 06.03.2026.

Rekkefølgekravet til flytting av Lund gård utsettes til nytt fortau langs S.P. Andersens veg skal realiseres.

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

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 til førstegangsbehandling var forholdet til gjeldende områdeplan og temaene høyder, adkomst, formål og utforming av byrom. Høydene er nå justert til å være i samsvar med områdeplanens bestemmelser. Forslagsstiller 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.

Byrådet innstiller til bystyret om at planforslaget bør vedtas fordi det støtter opp under den ønskede utviklingen av området og er et helt sentralt prosjekt for å videreutvikle Trondheim som en attraktiv kunnskaps- og studieby. Tilrettelegging for aktører som NTNU og SINTEF er avgjørende for å styrke byens posisjon som Norges kunnskaps- og teknologihovedstad. Byrådet innstiller på å komme forslagsstiller i møte ved å utsette rekkefølgekravet for flytting av den verneverdige Lund gård til det tidspunktet et nytt fortau langs S.P. Andersens veg faktisk skal realiseres. Byrådet innstiller til bystyret om at planforslaget skal vedtas med denne endringen.

Bakgrunn

Reguleringsplanforslaget er utfyllende beskrevet i den vedlagte planbeskrivelsen. Reguleringsplanforslaget er utarbeidet av Advansia, med bistand fra AFRY Ark Studio, som plankonsulent, på vegne av forslagsstiller Stiftelsen SINTEF.

Komplett planforslag forelå 14.06.2024, med senere suppleringer til og med 13.8.2024.

Førstegangsbehandling

Saken ble førstegangsbehandlet i byutviklingsutvalget 04.12.2024 (sak PS 84/2024) hvor følgende ble vedtatt:

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.

Vedtakspunktene er fulgt opp i planforslaget til sluttbehandling.

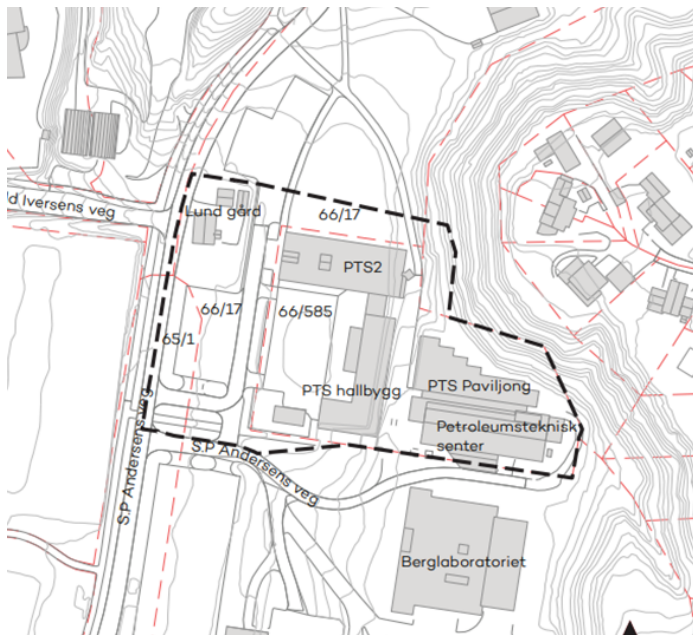
Det er gjort mindre endringer i både plankart og bestemmelser etter høring og offentlig ettersyn, ettersyn, se beskrivelse i fagnotatet.

Fakta

Beskrivelse av planforslaget

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

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.

Bebyggelsens høyde og utnyttelse

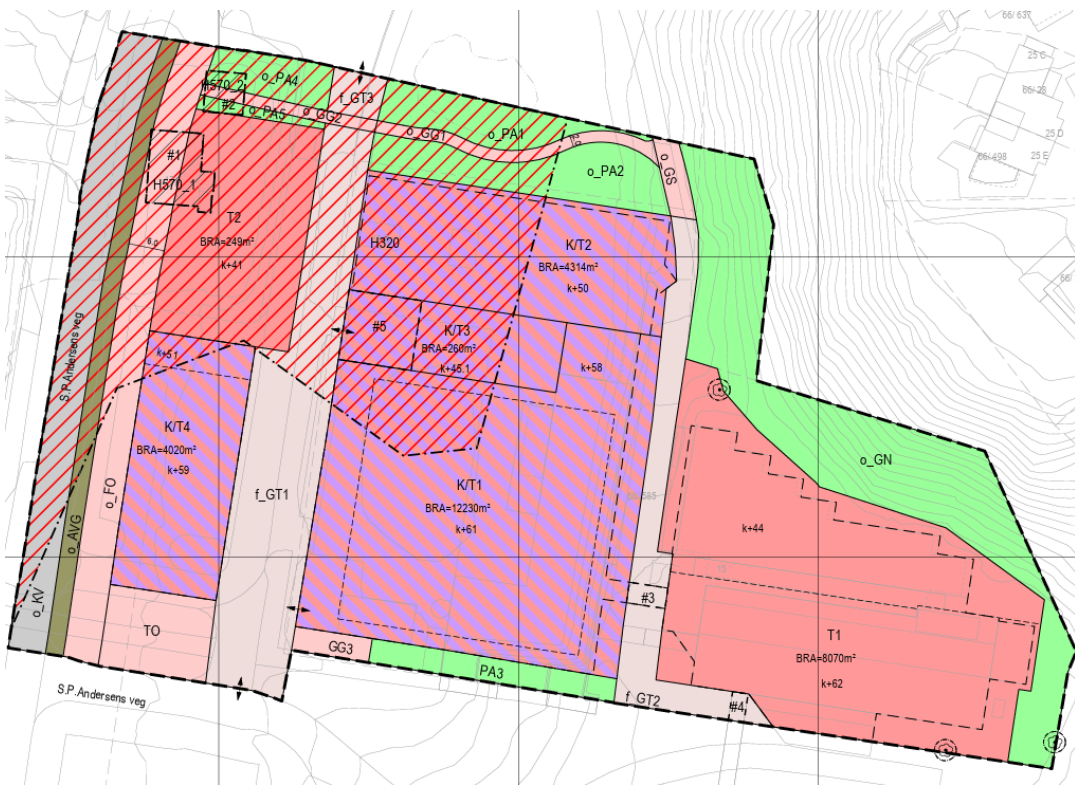
Det er planlagt en utbygging på opptil 7 etasjer på maks kotehøyde +61, med inntrukket øverste etasje, på nytt laboratoriebygg innenfor K/T1. Nytt bygg mot S. P. Andersens veg åpner for inntil 6 etasjer på maks kotehøyde + 59, med inntrekking av de to øverste etasjene mot Lund gård. Samtidig er volumet 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.

Total BRA på ny bebyggelse over bakken, inkludert framtidig 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 2: Illustrasjonsplan ny situasjon (full utbygging)



Figur 3: Forslag plankart

Utfordringer i planarbeidet har vært forholdet til gjeldende områdeplan og temaene høyder, adkomst, formål og utforming av byrom. Høydene er etter høring justert i samsvar med områdeplanens bestemmelser. Dette inkluderer nedtrappingen innenfor K/T1 mot Lund gård som er endret fra fem til fire etasjer. Som følge av dette er volumet endret slik at øverste etasje ikke lenger er inntrukket mot de andre retningene. Dette er avklart med byantikvaren.

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.

Høyden på bebyggelsen er i tråd med områdeplanen. Inntil videre utvikling i tråd med områdeplanen er realisert, vil bebyggelsen ha høy synlighet i nærområdet. Dette er starten på en transformasjon hvor høyere utnyttelse og større bebyggelse vil definere fremtidige byrom og forbindelser i området.

Planforslaget vil ved full realisering bidra til at S.P. Andersens veg får mer gatekarakter og aktive fasader. Dette er imidlertid først når byggetrinn 2 med et 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.

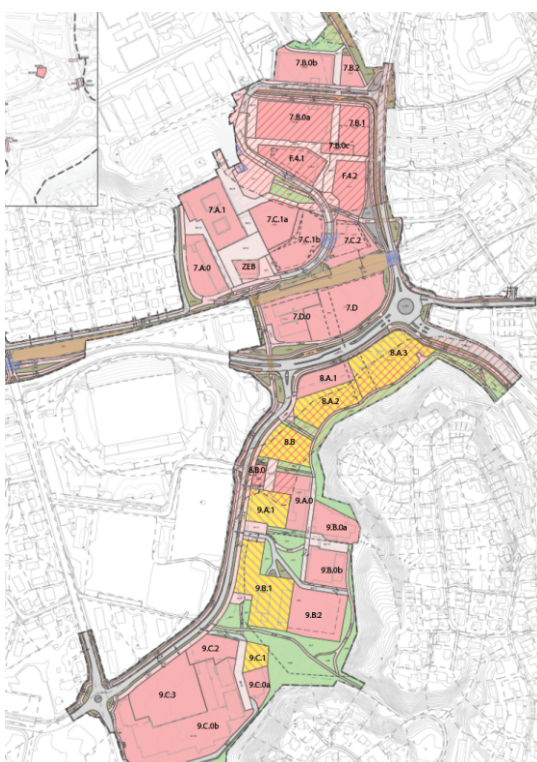
Nord for planområdet er det i dag en større parkeringsplass som har adkomst gjennom planområdet fra sør, det vil si gjennom det som er vist som gatetun f_{GT1} . Det er usikkert når området nord for planområdet vil bli bygd ut i tråd med områdeplanen, og fram til da vil denne parkeringsplassen fortsatt 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 knyttet til etablering av ny bebyggelse innenfor felt K/T1 (nytt hallbygg). Oppgradering av parkareal (PA) og parkering og grøntområde (K/T1 og TO) mot S.P. Andersens veg, er knyttet til etablering av ny bebyggelse innenfor felt K/T1 og K/T3 (nytt glassbygg).



Figur 4: 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.

Planforslaget er i hovedsak i tråd med kommuneplanens arealdel hvor området er vist som byggesone 2 og blågrønnstruktur.



Planområdet ligger innenfor r20210040 *Områdeplan for Lerkendal og Valgrinda*, vedtatt 02.03.2023. 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 avviker fra områdeplanen med hensyn til adkomst til området, reguleringsformål, 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 vanskeliggjør varelevering med stor lastebil til K/T1.
- 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. Forslagsstiller mener at boliger ikke er forenelige med forskningsvirksomheten som planen legger til rette for. Følgene av dette er at de andre detaljplanene innenfor områdeplanen må regulere en større andel boliger. Hvor mange boliger det er mulig å få til innenfor disse områdene er foreløpig usikkert. 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 gjeldende planforslag, men i detaljplanen 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. Å sikre en andel boliger i området var gjort for å bygge opp under ambisjonen om en levende og attraktiv campus.
- 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.

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).

Forholdet til arkitekturstrategien

Planen bidrar til at områdets bygningsmessige karakter transformeres i tråd med hovedtrekkene i områdeplanen, hvor større bebyggelse 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. Samtidig sikrer ikke planen funksjonssammensetningen som er satt i overordnet plan, noe som vil føre til at området innholdsmessig forblir som i dag, det vil bli lite aktivitet på ettermiddag og kveld.

Planen bidrar til at områdets bygningsmessige karakter transformeres i tråd med hovedtrekkene i områdeplanen, hvor større bebyggelse 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. Samtidig sikrer ikke planen funksjonssammensetningen som er satt i overordnet plan, noe

som vil føre til at området innholdsmessig forblir som i dag, det vil bli lite aktivitet på ettermiddag og kveld.

Material-, farge- og detaljbruk

Bestemmelsene stiller krav om at bebyggelse med tilhørende anlegg skal ha god arkitektonisk kvalitet. Tiltakene skal utformes helhetlig slik at farge- og materialbruk og formgivning samspiller med hverandre og tilliggende verneverdig bebyggelse. Materialene skal være varige og oppfylle høye krav til funksjonell og estetisk kvalitet over tid. Bebyggelsen skal utformes slik at den gir relieffvirkning og variasjon i fasaden. Takene skal behandles som en del av tiltakets samlede arkitektoniske uttrykk. For fasader skal farger, materialer og komposisjon bidra til samspill med eksisterende bygg. Fasader som er lenger enn 30 meter, skal utformes med variasjon, spesielt i første etasje mot arealer for gående.

Bestemmelsene stiller også detaljerte krav om utadrettede fasader, orientering av inngangsparti og servicefunksjoner, belysning og beplantning.

Ved planlegging og opparbeidelse av området skal det legges vekt på løsninger preget av helhetlig miljø- og ressurstenkning, og prosjektets mål er sertifisering for BREEAM-outstanding som krever omfattende tiltak i byggeprosjekt utover minstekrav i TEK. I forbindelse med dette er det blant annet utarbeidet en BREEAM-preanalyse hvor det er satt mål om å både ombruke materialer fra egen tomt samt eksterne materialer fra donorbygg.

Landskapstilpasning

Tiltaket ligger i et område som har grøntkarakter i form av Nardoskrenten og dagens vegetasjon rundt bebyggelsen og de åpne flatene. Lengre unna ligger småhusbebyggelse og leilighetsbygg. Deler av den nye bebyggelsen vil bli høyere enn dagens bebyggelse innenfor planområdet, men vil ikke utfordre bebyggelsesstrukturen som allerede eksisterer i området. 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. Når områdene rundt blir utbygd i tråd med områdeplanen, vil volumene i planforslaget ligge mellom bygg i samme skala og høyde.

Ivaretagelse av stedets egenart og kulturminner

I tråd med områdeplanen skal de to bygningene innenfor Lund gård (vist med hensynssone bevaring kulturmiljø) flyttes for å få plass til etablering av fortau langs S. P. Andersens veg. Det er ikke tillatt med ytterligere utbygging innenfor dette feltet, og bestemmelsene stiller krav om at ny bebyggelse innenfor *felt K/T4* sør for Lund gård skal trappes ned fra maks 6 (k+59) til 4 (k+51) etasjer mot Lund gård. Dette er i tråd med områdeplanen som sier at bebyggelsen skal trappes ned til maks 4 etasjer mot Lund gård.

Attraktive byrom, gater og møteplasser

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 rundt, i tillegg til at de er tilrettelagt for gående og syklende. Det stilles krav om tilrettelegging for opphold med blant annet etablering av sitteplasser. Krav om publikumsrettede funksjoner mot

campusstrøket samt at framtidig 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 i nord.

Bestemmelsene stiller krav om en kvalitetsoppfølgingsplan som viser hvordan byromsprinsippene til områdeplanen ivaretas.

Blågrønne kvaliteter, naturmangfold og håndtering av overvann

Skogen innenfor og øst for planområdet, er en del av Nardoskrenten, og det er gjennomført naturmangfoldregistreringer her i forbindelse med planarbeidet. Naturverdiene innenfor arealet ivaretas gjennom regulering av formål naturområde med tilhørende bestemmelse. I tillegg regulerer planforslaget deler av park i sør, samt park med gangsti i nord. Tre enkeltrær innenfor planområdet reguleres til bevaring.

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.

Gjennomførbarhet og rekkefølgekrav

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 (forslagsstiller og grunneier) og NTNU (grunneier), noe som gir usikkerhet om når planens ulike byggetrinn realiseres. Forslagsstiller er uenig i formuleringen av to av rekkefølgekravene slik de nå foreligger i planforslaget til sluttbehandling. Dette gjelder flytting av Lund gård, samt etablering av fortau langs S. P. Andersens veg.

Flytting av Lund gård

Rekkefølgekrav om flytting av Lund gård var under høring og offentlig ettersyn knyttet til igangsettingstillatelse av fortau langs S. P. Andersens veg:

Før det gis igangsettingstillatelse for fortau o_ FO1 skal flytting av verneverdig bebyggelse H570_1 og H570_2 innenfor felt T2 være gjennomført.

Ett av vedtakspunktene ved førstegangsbehandling var imidlertid at før sluttbehandling skulle dette rekkefølgekravet i stedet knyttes til utbygging av felt K/T1. Byplankontoret har gjort denne endringen slik at bestemmelsene nå ivaretar byutviklingsutvalgets vedtak:

Før det gis ferdigattest for ny bebyggelse innenfor felt K/T1 skal flytting av verneverdig bebyggelse H570_1 og H570_2 innenfor felt T2 være gjennomført.

Byplankontoret mener det er viktig at planforslaget sikrer at tiltak som er nødvendige for å kunne etablere framtidig fortau langs S.P. Andersens veg, er 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, og en by i øyehøyde i forkant av den store bebyggelsen bak i K/T1 og 2. Disse tiltakene anses som kompensierende 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.

Forslagsstiller er uenig i byutviklingsutvalgets vedtakspunkt og ønsker ikke at rekkefølgekravet knyttes til dette tidspunktet. Forslagsstiller mener det ikke er noen funksjonell sammenheng mellom Lund gård som eies av NTNU, og utbygging innenfor *felt K/T1* som skal gjennomføres av SINTEF. De mener at det ikke er en ulempe at bygningene forblir stående slik de står i dag, og at området visuelt sett da er like bra og at all funksjonalitet i form av adkomster kan ivaretas uten at gården flyttes. Forslagsstiller ønsker derfor at tidspunktet for flytting av Lund gård forblir knyttet til etablering av fortau langs S. P. Andersens veg, slik det var til førstegangsbehandling.

Fortau langs S.P. Andersens veg

I områdeplan for Lerkendal og Valgrinda er rekkefølgekrav om opparbeidelse av fortau langs S. P. Andersens veg knyttet til nybygg ut over 20.000 m² BRA:

Før det gis brukstillatelse til nybygg utover 20.000 m² BRA innenfor felt 8.A.1, 8.A.2, 8.B, 8.B.0, 9.A.1, 9.B.1, 9.C.2 og 9.C.3 skal o_SF35, o_SF36 og o_SF37 (fortau langs østsiden av S. P. Andersens veg) være opparbeidet.

Ny bebyggelse i planforslaget går ikke ut over dette, men Byplankontoret valgte til førstegangsbehandling å videreføre en konkretisering av rekkefølgekravet for denne detaljplanen, som inneholder et krav om å sikre opparbeidelse:

Felt o_SF35, o_SF36 og o_SF37 i r20210040 Områdeplan for Lerkendal og Valgrinda, vedtatt 02.02.2023 (fortau langs østsiden av S. P. Andersens veg), skal være sikret opparbeidelse før det gis brukstillatelse til nye bygg innenfor planområdet.

Dette kan for eksempel skje gjennom avtale. Det følger av områdeplanen at etablering av fortauet er nødvendig, og vurderingen er at dette fremdeles gjelder og er sterkt knyttet til bebyggelsen og et økt antall arbeidsplasser i gjeldende planforslag. Byplankontoret mener at den betydelige økningen i aktivitet og arbeidsplasser som denne planen legger opp til, må bidra til å nærme seg en realisering av fortauet innenfor rammen som er satt i områdeplanen. Derfor har en valgt formuleringen om å «sikre opparbeidelse», som kan skje gjennom avtale. Både kollektivholdeplasser og resten av campus på Gløshaugen ligger i denne retningen langs fortauet. Alle funksjonene i denne reguleringsplanen vil ha en sterk tilknytning dit og det er derfor behov for et funksjonelt og trygt gangtilbud på østsiden av S. P. Andersens veg.

Forslagsstiller er uenig i dette og ønsker å forholde seg til rekkefølgekravet slik det er formulert i områdeplanen. De mener det ikke nødvendig å sikre finansieringen av rekkefølgekravet før selve rekkefølgekravet skal gjennomføres (etablering av fortau). Forslagsstiller kan heller ikke se

hvordan rekkefølgekravet må knyttes til tiltak i planforslaget, og mener at utbygging av *felt K/T1* ikke utløser behov for fortauet.

Prosess og medvirkning

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. Innspillene ble svart ut 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.

Planforslaget var på høring og offentlig ettersyn i perioden 14.12.2024 - 08.02.2025. Det kom inn 12 merknader, hvorav 3 fra kommunale enheter. 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 ivarettatt 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 laboratorievirksomheten, samt i anleggsperioden.

NTNU er uenig i kravet om at minimum 10 % av arealet innenfor område *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. NTNU mener de må kunne disponere egne arealer og oppfylle sine krav til studentvelferd slik det til enhver tid er hensiktsmessig, og mener bestemmelser om åpen første etasje og aktive fasader bør være tilstrekkelig for å regulere hvordan aktiviteten i bygget skal bidra til aktivitet og byliv. Byplankontoret mener imidlertid at dette må opprettholdes i planforslaget, da dette er en videreføring av områdeplanens § 6.3.2 som sier at minimum 10 % av tillatt bruksformål innenfor feltene (for kombinert bebyggelse og anleggsformål) samlet skal brukes til velferdsformål for studenter.

NTNU er også uenig i vurderingene som er gjort med hensyn til en tilbaketrukket byggelinje. NTNU kan ikke se at tilbaketrekking av fasaden på terrengplan gir noen mergevinst i forhold til byromsprinsippenes krav om at bebyggelse skal ha aktive fasader på gateplan, og at inngangspartier skal orienteres mot byrom og viktige forbindelser. De mener derfor at dette bør avklares i prosjekteringsfasen når det kan avklares hvilke funksjoner og aktiviteter som er aktuelle i bygget. Byplankontoret mener imidlertid at dette må opprettholdes i planforslaget. I byromsprinsippene for Campus, under tema gater og forbindelser, er S. P. Andersens veg trukket fram som en gate der kantsone kan være overbygd og for eksempel 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.

Statsforvalteren fremmet innsigelse til at det er åpnet for ulike tiltak i naturtypen frisk, rik edellauskog, jf. andre setning i første avsnitt i § 6.1, som til høring og offentlig ettersyn 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. Denne er nå tatt ut, og Statsforvalteren anser innsigelsen som imøtekommet, jf. brev av 05.03.2025.

Byrådets vurdering

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 å videreutvikle og posisjonere kunnskaps- og teknologihovedstaden Trondheim. Skal Trondheim fortsatt tiltrekke seg talenter og kompetanse må virksomheter få utvikle seg videre og bygge opp under det eksisterende kunnskapsmiljøet vi har. Planforslaget 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. Planforslaget er et viktig bidrag til utviklingen av bycampus og innovasjonsdistriktet.

Byrådet vurderer at planforslaget som nå fremmes ivaretar ønsket utvikling selv om planforslaget ikke er helt i tråd med vedtatt områdeplan når det gjelder adkomst, boligformål og avvik fra byromsprinsippene for Campus.

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. 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 tiltakene som skal sikre attraktiv gang- og sykkeladkomst og oppholdskvaliteter i området realiseres. Disse tiltakene skal også kompensere for den høye utnyttelsen som tillates.

Rekkefølgekrav til flytting av Lund gård ble vedtatt ved førstegangsbehandling av planen og er ivaretatt i planforslaget til sluttbehandling. Rekkefølgekravet er formulert slik at flyttingen må gjennomføres før det gis ferdigattest innenfor *felt T2*. Ved å flytte bygget tidlig vil man få på plass en endelig løsning for gårdstunet og for parkområdene rundt. Forslagsstiller mener det ikke er noen funksjonell sammenheng mellom Lund gård som eies av NTNU, og utbygging innenfor felt *K/T1* som skal gjennomføres av SINTEF. De mener at det ikke er en ulempe at bygningene forblir stående slik de står i dag, og at området visuelt sett da er like bra og at all funksjonalitet i form av adkomster kan ivaretas uten at gården flyttes. Byrådet ønsker å komme forslagsstiller i møte på dette punktet og mener at Lund gård kan flyttes samtidig med etablering av fortau. Det vil si at Lund gård kan bli stående der den står i dag fram til fortauet langs S.P. Andersens veg skal realiseres.

I områdeplanen er det satt en grense på 20.000 m² BRA i rekkefølgekravet om opparbeidelse av fortau. Sintef sin utbygging vil gi flere arbeids- og studieplasser i området sammen med økt kapasitet for laboratorier, men vil ikke overstige antall kvm satt i bestemmelsen til rekkefølgekravet. Byrådet mener at reguleringsplanen åpner for en utbygging som 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 komme seg til og fra planområdet.

I rekkefølgekravet står det ikke at fortauet skal opparbeides, men at det skal være sikret. Dette rekkefølgekravet forutsetter indirekte at fortauet kan sikres via en utbyggingsavtale og at tiltaket opparbeides i etterkant. Forslagsstiller er uenig i endringen av rekkefølgekravet og ønsker at dette opprettholdes som i områdeplanen. Da vil dette planforslaget bli realisert uten krav til sikring av fortau. Byrådet er enig med Byplankontoret i at prosjektet medfører en økning i både arbeids- og studieplasser. I dag er det kun gang- og sykkelveg på vestsiden av S.P. Andersens veg. Siden ferdselen av studenter og arbeidstakere i området vil øke som følge av prosjektet, mener byrådet at det er en sammenheng mellom behovet for fortau og prosjektet. Rekkefølgekravet foreslås derfor opprettholdt som foreslått fra Byplankontoret.

Konsekvenser for klima og det ytre miljø

Ved planlegging og opparbeidelse av området skal det legges vekt på løsninger preget av helhetlig miljø- og ressurstenkning. Målsetting for klimagassutslipp for nybygg totalt er 24,5 kg CO₂/m²/år, og for rehabilitering totalt 24,5 kg CO₂/m²/år.

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 fordrøyning, 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

Tiltak som ligger i planen er sikret gjennom rekkefølgekrav i områdeplanen og i detaljplanen. 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. For flere av tiltakene er det flere utbyggere i området som skal bidra til finansiering av rekkefølgekravene. Drift av offentlige arealer må dekkes over det ordinære driftsbudsjettet til kommunen.

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 å komme forslagsstiller i møte ved å utsette rekkefølgekravet for flytting av den verneverdige Lund gård til det tidspunktet et nytt fortau langs S.P. Andersens veg faktisk skal realiseres. Byrådet innstiller på at planforslaget skal vedtas med denne endringen

Byrådet i Trondheim, 06.05.2026

Kjetil Ovrud Reinskou
byrådsleder

Trond Grønli Åm
byråd byutvikling

Vedlegg:

- 1 S.P. Andersens veg 15, 15b og 17, detaljregulering - fagnotat til sluttbehandling
- 2 Planbeskrivelse
- 3 Reguleringskart på og under grunnen
- 4 Reguleringsbestemmelser
- 5 Byromsprinsipper for Campus, datert 13.01.2023
- 6 Geoteknisk vurdering, datert 05.10.2023
- 7 Illustrasjonsplan for mellomfase, datert 08.09.2025
- 8 Revidert illustrasjonshefte
- 9 Revidert illustrasjonsplan full utbygging
- 10 Revidert overodnet VA-plan
- 11 Reviderte VA-tegninger
- 12 Utredning blågrønn faktor
- 13 Utsvarsmatrise innkomne merknander