

Saksframlegg

Områderegulering av Lerkendal og Valgrinda, r20210040, offentlig ettersyn

Arkivsaksnr.: 21/26720 (58068/22)

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

Bygningsrådet vedtar å legge forslag til områderegulering av Lerkendal og Valgrinda ut til offentlig ettersyn, samtidig som det sendes på høring.

Før sluttbehandling må følgende endres:

1. Bebyggelsesstrukturen og arealutnyttelsen som planen estimerer må bedre tilpasses eksisterende bystruktur, landskap og kulturmiljø, og på en bedre måte hensynta skyggevirksomheter på boligbebyggelse. Planforslaget må i større grad forsterke sammenhengene mellom byområdene.
2. Byromsprisippene skal ivareta kommunens vedtatte mål for utbygging av Bycampus, og planretningslinjene i Veiledende plan for offentlige rom og forbindelser i Bycampus Elgeseter (VPOR).
3. Bilparkeringsplasser som fjernes skal ifølge vedtatt planprogram ikke erstattes. Det bør derfor primært ikke etableres nye bilparkeringsplasser, med unntak av HC-parkering. Antallet bør reduseres betraktelig før sluttbehandling.
4. Nødvendig sykkelparkering må løses innenfor planområdet og i henhold til planretningslinjer i VPOR.
5. For sykkelparkering for bolig endres bestemmelsen § 2.7 til: *Det skal være minst én sykkelparkeringsplass per soverom og minimum 75 prosent av plassene skal være under tak eller innendørs. Det skal etableres vaske- og spyleområder for sykler utendørs, og sykkelveksted med vaskemulighet innendørs. Minimum 8 prosent av sykkelparkeringsplassene skal være tilpasset lastesykler.*
6. Høgskoleringen, SKV4, skal være en offentlig regulert forbindelse.
7. Feltene GP7, GP8, GP11, GN12–GN14, ST8, SGS18 skal være allment tilgjengelige og reguleres som offentlige.
8. Det skal legges hensynssone kulturmiljø på 7.D.0, Sintefs hovedkontor, med bestemmelser om vern.
9. Avklare hvordan formålsområdene GP7, GP8 og GP10 kan styrkes og eventuelt utvides
10. Følgende rekkefølgekrav må legges til eller endres slik:
 - a. Oppdatere § 10.6 til å også inkludere at o_SF29 og o_SF30 blir opparbeidet.
 - b. Legge til opparbeidelse av turveg o_GT i § 10.4 knyttet til brukstillatelse for felt 9.B.2, driftssentralen
 - c. Oppdatere § 10.1 til også å gjelde o_SF10
 - d. Oppdatere § 10.2 til også gjelde fortau langs hele strekket i S.P. Andersens veg

Reguleringsplanforslaget er vist på kart i målestokk 1:2000, merket Statsbygg og NTNU, datert 29.3.2022, bestemmelser sist endret 19.5.2022 og beskrevet i planbeskrivelsen, sist endret 23.5.2022.

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

Trondheim kommune

Saken gjelder

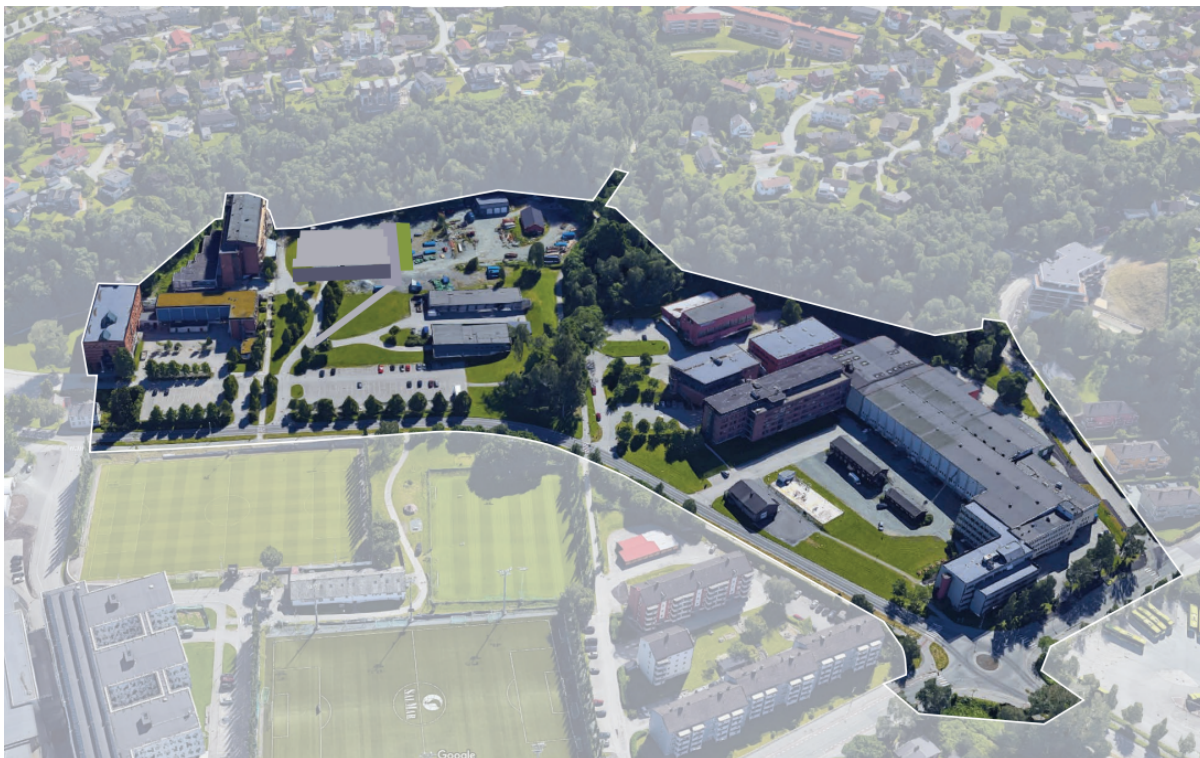
Utviklingen av NTNU har stor nasjonal, regional og lokal betydning. Samlingen av NTNUs virksomhet rundt Gløshaugen legger til rette for økt tverrfaglig samarbeid mellom studenter og ansatte på universitetet og økt samhandling mellom universitetet, byens næringsliv, kulturliv og Trondheim kommune. Samlingen er et viktig virkemiddel for å nå kommunens mål om at Trondheim skal være en internasjonalt anerkjent teknologi- og kunnskapsby. Planområdet reguleres som områdeplan, og omfatter to av de fem varslede delområder som inngår i NTNUs campussamling. Denne planen er fjerde reguleringsplan av fire planer for bycampus som fremmes i år.

Reguleringsplanforslag utarbeidet av Asplan Viak som plankonsulent, på vegne av forslagsstiller Statsbygg. Kommunedirektøren mottok komplett planforslag 25.3.2022. Reguleringsplanforslaget er utfyllende beskrevet i den vedlagte planbeskrivelsen.

Hensikten med planen er å legge til rette for fremtidig oppføring av ny bebyggelse for universitetsformål og universitetets samarbeidspartnere. Planen skal også sikre studentboliger og idrettsbygg for universitetets brukere og samferdselsareal som ivaretar en stor økning av gående og syklende i og gjennom området.



Nordre del av planområdet, delområde 4 Lerkendal, situasjonen i dag.



Søndre del av planområdet, delområde 5 Valgrinda, situasjonen i dag.

Uenighet mellom forslagsstiller og Kommunedirektøren

Det har vært jobbet for et omforent planforslag. Prosessen involverer mange parter, og på noen punkter har det ikke lyktes å oppnå enighet. Planforslaget legges frem slik forslagsstiller ønsker. Saksfremlegget redegjør for Kommunedirektørens vurderinger. Kommunedirektøren foreslår flere vedtaks punkter for å sikre hensyn som bør ivaretas før sluttbehandling. Det er uenighet mellom Kommunedirektøren og forslagsstiller om bilparkering og opprettholdelse av prinsipper fra planprogrammet, planforslagets detaljeringsgrad og estimerte arealutnyttelse på områdeplan-nivå, og om sikring av nødvendige rekkefølgekrav.

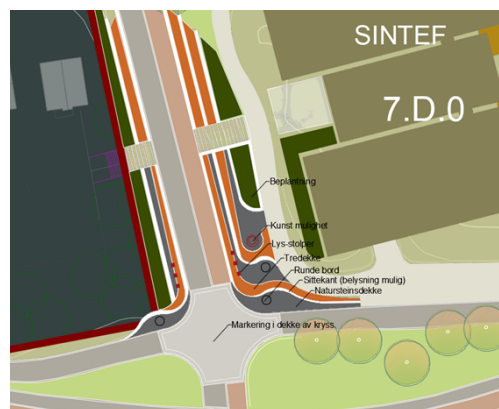
Endringer som det er enighet om til sluttbehandling

Det finnes også mangler i planmaterialet, men det er valgt å fremme planen for førstegangsbehandling før den er komplett med bakgrunn i stram fremdrift. Denne dokumentasjonen skal fremlegges før sluttbehandling.

Det skal utarbeides en utredning for mulig deponi og vindsimulering. Resultatet fra disse utredningene kan få konsekvenser for foreslåtte løsninger.

Det skal reguleres inn et byrom mellom Lerkendal gård og Strindvegen. Det skal legges inn et torg i plankartet. Skissen til illustrasjonsplan legges til grunn.

Felt 7.C.2 skal reduseres for å imøtekomme avstandskrav på 25 meter fra senter spor til ny bebyggelse. Foreslått gangforbindelse fra Strindvegen til Høgskoleringen og Lerkendal holdeplass skal ivaretas og innarbeides.



Byrom mellom Lerkendal gård og Strindvegen

Trondheim kommune

Tidligere vedtak

Bygningsrådet vedtok i sitt møte 25.4.2019 i sak 43/19 *Fastsetting av planprogram for universitets- og campusformål og Veiledende plan for offentlige rom og forbindelser i Bycampus Elgeseter (VPOR)*. Her inngikk deler av planområde 4.

VPOR har to supplerende vedlegg, vedtatt i Formannskapet 4.8.2020:

- Gangfremmende planlegging i Bycampus Elgeseter, datert 20.5.2020.
- Notat om kvalitet i offentlige rom i Bycampus Elgeseter, datert 20.5.2020.

Bygningsrådet vedtok i sitt møte 8.12.2020 i sak [278/20](#) *Fastsetting av planprogram for hele planområde 5, Valgrinda, og søndre deler av område 4, Lerkendal*. Planprogrammet er en videreføring av det fastsatte planprogrammet for øvrige delområder, med mindre justeringer tilpasset planområdet.

Bakgrunn

Formannskapet har i [sak 164/16](#) vedtatt egne mål for Bycampus, og målet om å styrke koblingene mellom universitetet og byen er gjentatt og forsterket i [sak 143/20](#) *Strategi for innovasjonsdistrikt Elgeseter 2030*.

Beskrivelse av planforslaget

Innenfor planområdet legges det til rette for fremtidig oppføring av ny bebyggelse for universitetsformål og universitetets samarbeidspartnere. Disse skal være med på å styrke allerede etablerte fagmiljøer og legge til rette for framtidens drift av campus. Planen skal også sikre og etablere funksjoner som er nødvendige for å skape en levende campus med plass til det økende antallet studenter og ansatte.

Oversikt over de ulike feltene i planområdet og nivå på regulering:

De lilla feltene reguleres som dagens bebyggelse. Dette gjelder feltene 7.A.0, ZEB, 7.A.1, 7.B.0b, 7.D.0, 8.B.0, 9.A.0, 9.B.0a, 9.B.0b, 9.C.0a, 9.C.0b. De reguleres uten rom for utvidelse av bebyggelsen. Her forutsettes eksisterende bebyggelse bevart uten endringer.

De oransje feltene må detaljreguleres. Dette gjelder feltene F.4.2, 7.B.0a, 7.B.1, 7.B.2, 7.C.1a, 7.D, 8.A.1, 8.A.2, 8.A.3, 8.B, 9.A.1, 9.B.1, 9.C.1, 9.C.2, 9.C.3. De reguleres på områdeplannivå, og forutsetter videre detaljregulering.

De røde feltene kan gå rett til byggesaksbehandling. Dette gjelder feltene F.4.1, 7.C.1b, 7.C.2 og 9.B.2 reguleres på detaljplannivå, og er unntatt krav om etterfølgende detaljregulering slik at feltene kan gå direkte til byggesaksbehandling. Feltene inneholder definerte byggegrenser og bestemmelsesområder som definerer inntrukne førsteetasjer ved inngangspartier.



Trondheim kommune

Bebyggelsesstruktur

Illustrasjonsmaterialet viser bare én måte å disponere det maksimale antallet kvadratmetere. Det vil være mange andre måter å komponere bygningsvolumene og utforme arkitekturen. Arkitekturen skal utformes slik at det oppnås gode visuelle og estetiske kvaliteter med variasjon i lange fasadeliv gjennom oppdeling og relieffvirkning og/eller variasjon i materialbruk, men det er ikke konkretisert hvordan dette skal skje, heller ikke for bebyggelsen som detaljplanlegges i områdereguleringen.



Illustrasjonen viser bare én måte å disponere kvadratmetere i utstrekning og høyde innenfor den regulerte maksimale utnyttelsen på tomtene. Etasjehøyder er ikke lik en vanlig boligetasje. Oversiktsbilde sett fra vest, Lerkendal stadion midt i bildet.

Felt som går rett til byggesak

Felt F.4.1

Felt F.4.1 er planlagt som et universitetsbygg som i hovedsak skal ha laboratoriefunksjon. Innenfor feltet foreslås et bygg med maks tillatt gesimshøyde som tilsvarer åtte etasjer mot Høgskoleringen i vest og seks etasjer mot øst. Hovedinngang planlegges mot vest. Det er sikret inntrukket førsteetasje på en del av bygget, for å gi rom til forplass. Varelevering er tenkt løst fra gatetun (SGT4) nord for bygget til førsteetasje-nivået, men det er også tilrettelagt for tilkomst på nedre nivå, fra Høgskoleringen, på den sørøstlige fasaden. Det tilrettelegges for noe sykkelparkering i sokkel med adkomst fra Høgskoleringen.

Trondheim kommune



Illustrasjonsplan og perspektiv fra Høgskoleringen som viser ny bebyggelse innenfor felt F.4.1

Felt 7.C.1b og 7.C.2

For 7.C.1b planlegges bebyggelsen i seks fulle etasjer mot sørvest, på kote 36,5. Ettersom terrenget stiger mot øst fremstår bygget med fem etasjer mot nordøst mot byrom ST4.

For 7.C.2 planlegges bebyggelsen i seks etasjer fra plassrom mot nord, og med eksponert sokkel mot vest. Toppetasjen trekkes inn mot Høgskoleringen. Langs sørsiden av felt 7.C.2 skal det opparbeides en gangforbindelse med minimum 2,5 meter effektivt ferdselsareal som forbinder fortau langs Høgskoleringen med fortau langs Strindvegen. Det reguleres mulighet for en kulvert under, og broforbindelse over Høgskoleringen som binder sammen bebyggelsen. 7.C.2 har formålsavgrensning og byggegrense inn mot Lerkendalforbindelsen, og det er varslet fra Bane NOR at denne er i konflikt med hensyn til fremtidige behov for sporutvidelse og forlenget perrong.

Det settes av en møblerings- og aktivitetssone mellom fortau og bygning, som brukes til inngangspartier, sosiale plasser, sykkelparkering, beplantning, og oppstilling for service og varebiler. Ved innganger trekkes fasadene inn for å gi rom til forplass og tydelig henvendelse mot byrom og Høgskoleringen. Det settes av bestemmelsesområde for inntrekning av 1. etasje ved viktige innganger. Første etasje i ny bebyggelse mot Høgskoleringen, skal utformes med utadvendte fasader hvorav minimum 60 prosent glassflater mot felt SKV4, Høgskoleringen.



Illustrasjonene viser planlagt bebyggelse innenfor feltene 7.C.1b og 7.C.2, perspektiv fra nordøst i retning Lerkendal stadion.

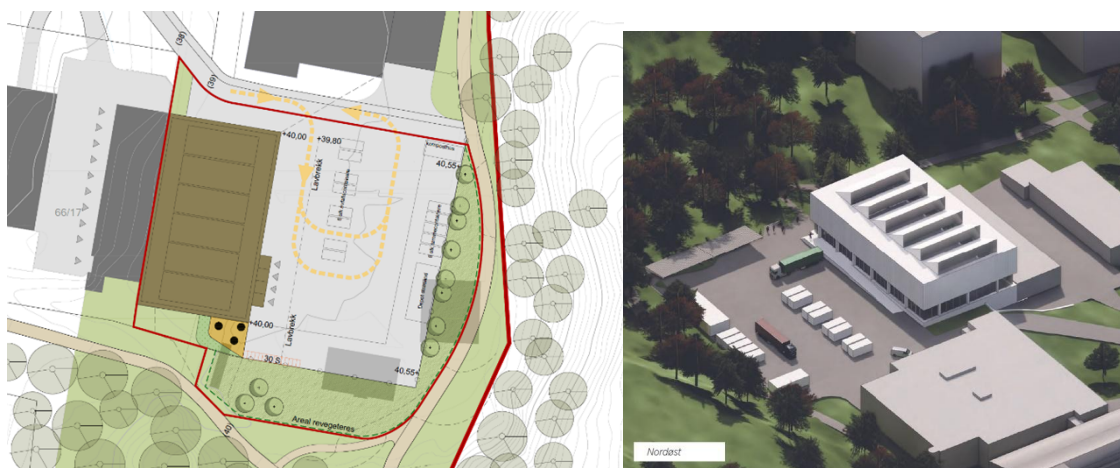
Trondheim kommune

Felt 9.B.2

Felt 9.B.2 er planlagt som et universitetsbygg med driftsfunksjoner, i form av en logistikkentral. Dette innebærer et større varelager og -mottak som vil fungere som distribusjonssentral for hele universitetet. Bygget planlegges i tilknytning til dagens transportsentral. Tomten reguleres for maksimalt 2600 m² BRA inkludert sokkel. Maks tillatt gesimshøyde på tomten tilsvarer en bygning med to høye etasjer, pluss sokkel mot vest. Takoppbygg for overlys er innenfor tillatt maks gesims. Byggegrense fremgår av plankartet. Det tillates lette takkonstruksjoner med gesimshøyde inntil 4,0 meter oppført utenfor byggegrensen. Sørvendt fasade mot park (GP13) skal utformes med utadvendte fasader som gir inn- og utsyn mellom byggets brukere og turvegen. Formålsområdet grenser til en viktig skoleveg til Nardo skole, og et mye brukt turområde.

Arealer som i dag brukes som driftsgård som ligger utenfor ny avgrensning for driftsgård revegeteres og tilbakeføres til grønstruktur.

Tiltaksområdet har vært benyttet som kommunalt deponi. Før sluttbehandling må det undersøkes hva som er deponert i området, hvilke konsekvenser dette får for planleggingen, og hvilke avbøtende tiltak som skal ivaretas gjennom planen.



Illustrasjonsplan og perspektiv viser planlagt bebyggelse innenfor felt 9.B.2

Felt som forutsetter etterfølgende detaljregulering

Kombinert bebyggelse og anlegg (Felt 8.A.2, 8.A.3, 8.B, 9.A.1, 9.B.1 og 9.C.1)

Feltene reguleres på områdeplannivå, og forutsetter etterfølgende detaljregulering. Detaljregulering av feltene vil avklare endelig fordeling av underformål og plassering av de ulike funksjonene i området.



Trondheim kommune

Det reguleres en maksimal gesimshøyde tilsvarende åtte boligetasjer, samt en maksimal utnyttelse (m² BRA). Endelig utnyttelse og høyde skal fastsettes ved detaljregulering etter en vurdering av virkninger for nabobebyggelse, sol og skyggevirkning samt hensyn til eventuelle antikvariske verdier. Feltene inneholder ikke definerte byggegrenser. Alle feltene reguleres til kombinert bebyggelse og anlegg. Innenfor formålet kan det etableres universitetsformål, teknisk-industriell forskningsbebyggelse, boliger (tiltenkt studentboliger) og tilhørende studentvelferd, inkludert idrettsanlegg. Hvert av feltene kan også inneholde inntil 15 prosent privat tjenesteyting, forretning, kulturformål og bevertning, forutsatt at formålets tiltak ikke medfører vesentlig økning av miljøbelastninger på nærområdet. Minimum 35 prosent av tillatt bruksareal innenfor feltene samlet skal brukes til bolig og – velferdsformål for studenter, inkludert idrettshall.

Felt F.4.1, F.4.2, 7.A.0, ZEB, 7.A.1, 7.B.0a, 7.B.0b, 7.B.1, 7.B.2, 7.C.1a, 7.C.1b, 7.C.2, 7.D, 7.D.0, 8.A.1, 8.B.0, 9.A.0, 9.B.0a, 9.B.0b, 9.B.2, 9.C.0a, 9.C.0b, 9.C.2, 9.C.3, BOP1-4

De resterende bebyggelsesfeltene innenfor områdeplanen reguleres til tjenesteyting. Dette inkluderer universitets-, forsknings og undervisningsbygg med tilhørende kontor- og industribygg for universitetets samarbeidspartnere, studentvelferd og øvrige støttefunksjoner tilknyttet universitetet.

Det tillates også inntil 20 prosent forretning, kulturformål og bevertning innenfor feltene, forutsatt at formålets tiltak ikke medfører vesentlig økning av miljøbelastninger på nærområdet.

Byrom, gater og grønnstruktur

Områdeplanen legger til rette for styrking av nettverket for byrom, gater og grønne forbindelser. Det reguleres tydelig definerte byrom ved strategiske punkter, som vil supplere ny og eksisterende bebyggelse med møteplasser og bedre orienterbarhet i bydelen. Planforslaget legger til rette for at S.P. Andersens veg vil kunne utvikles som en del av det gjennomgående campusstrøket fra Studentersamfundet, over Gløshaugen og via Lerkendal.

Bebyggelsesstruktur og forbindelser legger til rette for å møte eksisterende forbindelser og struktur tilliggende planområdet. Det planlegges for å kunne ivareta noen økologiske sammenhenger fra Nardoskrenten og til tilliggende grøntstruktur på Tempe og langs jernbanen.

Byromsprinsippene redegjør for det nye byromsnettverket som planen legger til rette for. Dokumentet angir prinsipper og retningslinjer for utforming og standard for gater, byrom, møteplasser og grøntstruktur, og viser til eksempler for hvordan dette skal løses. Dokumentet skal legges til grunn ved detaljprosjekteringen.

Planforslaget har bestemmelser som sikrer utadrettede funksjoner mot byrom og viktige forbindelser. Minimum 10 prosent av tillatt bruksareal innenfor feltene samlet skal brukes til velferdsformål for studenter og minimum 25 prosent av tillatt bruksareal innenfor feltene samlet skal brukes til boligformål, tiltenkt studentene.

Kommunedirektørens vurdering av hovedutfordringene

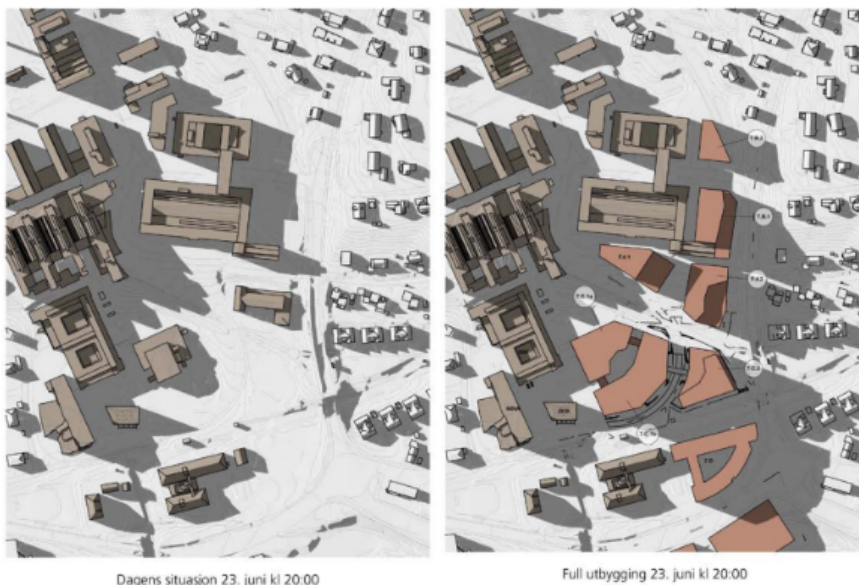
Struktur og høyder på bebyggelsen - virkninger for steds karakter og naboer

Bestemmelsene sikrer at ny bebyggelse skal utformes for å hensynta sol- og skyggevirkinger og redusere konsekvenser for naboer og tilpasses kulturmiljø. Planforslaget legger opp til en generell stor utnyttelse med gjennomgående bebyggelse i seks til åtte etasjer, der etasjehøydene er større enn "normal" etasjehøyde, i henhold til NTNUs kvalitetsprinsipper for undervisningsareal. Samtidig skal også formålsområdene kunne utvikles av NTNUs samarbeidspartnere som ikke har disse

Trondheim kommune

kvalitetsprinsippene som forutsetning. Det er heller ikke fastsatt minimumsutnyttelse i planforslaget. Vurderingen av høyder og utnyttelse må derfor ta utgangspunkt i den kotehøyden som planforslaget angir, og hvilke konsekvenser dette gir.

Kommunedirektøren vurderer det som problematisk at planforslaget ikke viser en utvikling som i større grad harmonerer med eksisterende bystruktur, kulturmiljø og skyggevirkning, og mener utnyttelsen må reduseres før sluttbehandling. Områdeplanen gir ikke utbyggingsrett som en detaljplan, men gir samtidig en forventning til den videre detaljplanprosessen. Kommunedirektøren mener denne forventningen til utnyttelse i større grad må tilpasses situasjonen.



Sol- og skyggestudiene viser at planlagt bebyggelse vil få vesentlige virkninger for nabobebyggelsen i øst 23. juni kl. 20.00

Det er ikke sikret barnehage innenfor planen. Det vil ligge til fremtidige prosesser i hvilken grad et "bredere" byinnhold også sikres i campus, og dermed i hvilken grad byen inviteres inn i bycampus.

Kommunedirektøren er bekymret for at detaljeringsgraden er for lav for de områdene som forslagsstiller ønsker skal kunne gå rett til byggesaksbehandling. Det vil være en risiko for prosjektet dersom planforslaget ikke i tilstrekkelig grad belyser konsekvenser og avklarer premisser for byggesaken.

Parkering

Planforslaget etablerer et tettere nett av gode forbindelser for gående og syklende, og reduserer antallet parkeringsplasser gjennom at disse reguleres som utbyggingsareal, men forslagsstiller ønsker allikevel å beholde en kapasitet i området for privatbilkjøring. Ved detaljregulering av delfelt sør for jernbanen ønsker forslagsstiller at det skal tillates 460 avgiftsbelagte korttids-parkingsplasser for biler som tilhører NTNUs studenter og ansatte, utover HC-parkering. Det er ikke mulig å sette begrensninger som avgift eller parkeringstid i reguleringsplanen, og det betyr at det i praksis reguleres for privatbilkjøring, og at forslaget er i strid med planprogrammet. Kommunedirektøren mener dette må fjernes fra § 2.6 i reguleringsbestemmelsene, eller reduseres kraftig.

Trondheim kommune

Kommunedirektøren mener planforslaget skal utformes i samsvar med de rammer og prinsipper som fremgår av planprogrammet. Planprogrammet fastsetter at *“bilparkeringsplasser som fjernes skal ikke erstattes. Det skal ikke etableres nye bilparkeringsplasser, med unntak av HC-parkering.”* Bakgrunnen for prinsippet i planprogrammet er for å nå mål for utbyggingen av Bycampus at transport i størst mulig grad skal dekkes gjennom gange, sykkel og kollektivreiser. Planforslaget muliggjør en stor fortetting av arbeids- og studieplasser i området under forutsetning av at infrastrukturen planforslaget nødvendiggjør skal sikres gjennom tiltak for gange, sykkel og kollektiv. Kommunedirektøren mener at ved å tilrettelegge for fortsatt stor andel arbeidsplassparkering i området reduseres effekten av de miljøfremmende tiltakene og planens positive virkning på kapasiteten i dagens transportnett.

Samferdsel

Lerkendalforbindelsen

Lerkendalforbindelsen for tog går gjennom planområdet. Fra Lerkendal holdeplass er det to avganger med lokaltog via Trondheim S til Steinkjer på morgenen og to avganger fra Lerkendal på ettermiddagen.

Jernbanedirektoratet har som langsiktig mål at holdeplassen kan utvikles til å ha flere avganger. En slik utvikling vil kreve mer areal til jernbane, både for å etablere et avlastningsspor og forlenge dagens perrong til 125 meter. Det har i prosessen vært jobbet for å avklare hvilket mulighetsrom dette gir for campusutviklingen tett på jernbanetraseen. Bane NOR har varslet et behov for å avsette byggegrense minimum 25 meter fra dagens senter spor. Planforslaget fremmes med to formålsområder nært Lerkendal stasjon som ikke vil ha etterfølgende krav om detaljregulering.

Det er på begge tomtene lagt opp til universitetsbebyggelse i seks etasjer, med delvis underliggende kjeller samt en gangforbindelse parallelt med jernbanen mellom Strindvegen og holdeplassen. Formålsgrense og byggegrense 7.C.2 ligger i forslaget 15,2 meter på det nærmeste, fra dagens senter spor. En justering av formålsområdet tilpasset Bane NORs behov gir et redusert utbyggingsvolum estimert fra cirka 10 450m² BRA til cirka 8 900m² BRA. Forslagsstiller har i den senere tid varslet at de vil imøtekomme Bane NORs krav, og at formålsområdet skal justeres før sluttbehandling.

Strindvegen og kapasitet for å ivareta kollektivtrafikken

Planområdet innbefatter forbindelser som inngår i hovedvegnettet i Trondheim, dette gjelder Strindvegen vest for rundkjøringen og Torbjørn Bratts veg. Dybdahls veg og Strindvegen nord for rundkjøringen er viktige metrobusforbindelser. Hovedstrømmen av gående og syklende fra øst, fra studentbyene på Berg, Moholt og Nardo, møter campus i tilknytning til rundkjøringen, noe som gir konsekvenser for fremkommeligheten på noen tidspunkt. VPOR foreslår flere tiltak som gir et tettere nett av forbindelser. Planforslaget har innarbeidet flere av disse, som kan avhjelpe kapasiteten i rundkjøringen. Videre utvikling i trafikk vil allikevel kunne gi behov for endringer i krysset. Planforslaget har ikke belyst at slike tiltak kan gjennomføres innenfor det som er avsatt for samferdselsformål.



Illustrasjonen viser konsekvensen for utbyggingsareal av å avsette byggegrense 25 meter fra dagens senter av jernbanespor på Lerkendalforbindelsen, sammenlignet med en byggegrense på 30 meter.

Trondheim kommune

Kommunedirektøren mener VPOR-tiltakene foreslått i tilknytning til Strindvegen er viktige for å gi flere alternative rutevalg og å gjøre det attraktivt å velge alternative ruter. Kommunedirektøren mener at planforslaget videre kan gi større robusthet gjennom å avsette ytterligere areal i og rundt rundkjøringen som *Annen veggrunn-grønt i plankartet*. Det bør frem mot sluttbehandling avklares hvilke tiltak som i et fremtidig trafikkbilde kan være aktuelle for å ivareta kapasiteten for kollektivtrafikken i krysset. Videre bør det avsettes areal i planen som samferdselsformål der slike tiltak kan være aktuelle. Kommunedirektøren mener dette arealet med fordel kan sikres en utforming for å ivareta grønne sammenhenger og gi kvaliteter til byrommet i påvente av eventuelle behov i fremtiden.

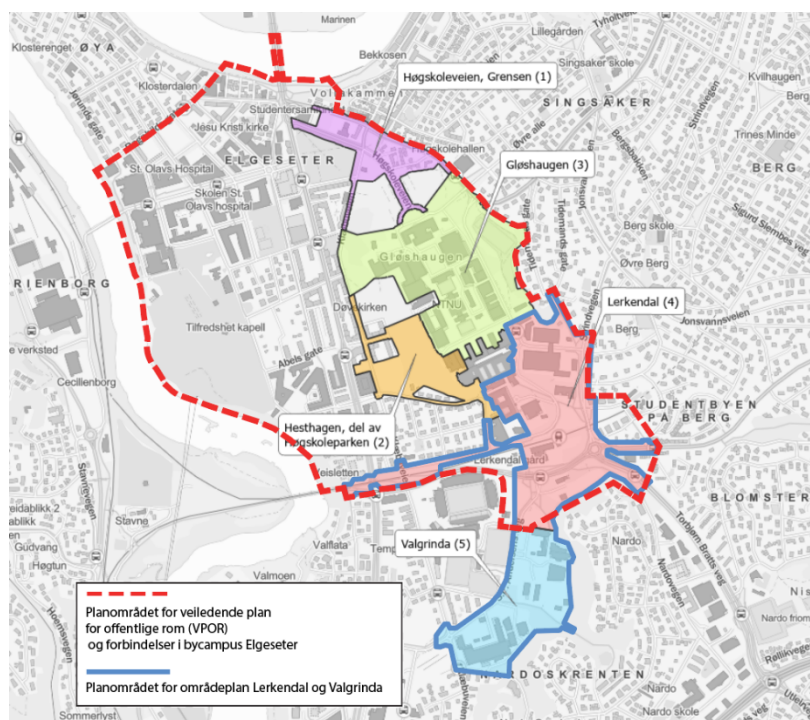
Kommunedirektørens vurderinger av virkninger og anbefalinger

Planforslaget legger opp til omfattende byutvikling i området. Det er derfor viktig at planen legger rammer for både privat og offentlig tjenesteyting, og at området også tilrettelegges for at NTNUs samarbeidspartnere kan utvikle eiendommer innenfor området.

Byrom og sammenhengende forbindelser for byen og campus

Bystyret fastsatte *Veiledende plan for offentlige rom og forbindelser i Bycampus Elgeseter* (VPOR) i sitt møte 15.3.2019. VPOR inneholder en rekke planretningslinjer som skal ligge til grunn for planleggingen. VPOR er utarbeidet for å ivareta de vedtatte mål kommunen har for utbyggingen av Bycampus. For videre detaljplaner og for de tiltak som gis byggerett gjennom planen skal derfor disse målene ivaretas gjennom de samlede bestemmelsene og gjennom Byromsprinsippene, som er et vedlegg til bestemmelsene.

VPOR er utarbeidet med en annen avgrensning enn områdeplanen. Viktige tiltak for byrom og forbindelser i områdene sør langs S.P. Andersens veg er derfor ikke vurdert før oppstart av planarbeidet. Planretningslinjene i VPOR er gjennom planprogrammet gjort gjeldende for hele planområdet.



Områdene nord i Bycampus, delområde 1, 2 og 3, har en etablert og tydelig bystruktur, og en bymessig integrering av campus er derfor relativt enkelt. Områdene sør i Bycampus, delområde 4

Trondheim kommune

og 5, har en mer utydelig bystruktur, og i disse områdene må det planlegges mer bevisst med tanke på bymessighet gjennom plassering av bygninger og byrom, for å oppnå en attraktiv og levende bycampus i tråd med overordnede mål.

Det er fortsatt et noe uklart forhold mellom vedtatt VPOR og Byromsprinsippene, og Kommunedirektøren mener at noen retningslinjer bør i større grad innarbeides i Byromsprinsippene. Dette gjelder blant annet retningslinjer for hvordan en bredere medvirkning for fremtidige byrom skal håndteres i de videre prosessene.

Utbyggingsprosjektet vil strekke seg over mange år, noe som gjør det viktig å legge føringer for hvordan midlertidige forbindelser, byromstiltak, kunst og attraksjoner skal håndteres og inngå i planene for gjennomføring. Kommunedirektøren er i dialog med forslagsstiller om løsninger for å samordne dette i større grad.

Det står i bestemmelsene at byromsprinsippene skal følges, samtidig er ikke tiltakene eller eksemplene Byromsprinsippene viser, sikret av rekkefølgekrav i planforslaget. Planforslaget sikrer ingen offentlige byrom og heller ikke de kvalitetene og sammenhengene som illustrasjonsmaterialet viser.

Kommunedirektøren har siden oppstart av planarbeidet påpekt flere problematiske områder i planforslaget. Problemstillingene løftes også i konsekvensutredningen, og de avbøtende tiltakene og konklusjonene fra denne for by- og friluftsliv bør i større grad innarbeides i planforslaget. Dette gjelder blant annet:

- Sammenhengen mellom campusområdene nord og sør for Strindvegen bør styrkes ytterligere, og denne forbindelsen bør utvikles som et sammenhengende byrom. Forslagsstiller har i prosessen kommet med forslag om å innarbeide et mindre plassrom med oppholdskvaliteter øst for gang- og sykkelforbindelsen, mellom Lerkendal gård og Sintefs hovedkontor. Tiltaket skal sikres for å tilpasse seg og å ivareta de føringene som følger av bygnings- og kulturmiljøet. Kommunedirektøren mener dette vil øke attraktiviteten i området og foreslår at dette skal innarbeides før sluttbehandling.
- Turvegen o_GT må opparbeides i tilknytning til gjennomføring av tiltak i felt 9.B.2 da dette gir et tettere nett av forbindelser og økt fremkommelighet i området. Kommunedirektøren mener dette kan fremme opplevelsen av trygghet for den viktige skolevegen fra Tempe til Nardo skole som går her i dag. Felt 9.B.2 foreslås som logistikksentral og er ikke et attraktivt tiltak å legge inn mot en viktig skoleveg, men dette er fremmet av forslagsstiller da de ønsker å bruke dagens bygg og fundamenter videre. Tiltaket o_GT, foreslått turveg som det åpnes for gjennom formålsområde GN14, og



Trondheim kommune

enkle tiltak for opphold, belysning og benker bidrar til å i større grad aktivisere den eksisterende skolevegen opp Dalen. Turvegen foreslås sikret videreføring fra krysset og til Bakkehellet som en lettere sti gjennom grøntformålet og langs eksisterende serviceveg, som vist i illustrasjonsplanen. Det er ikke sikret utvidelse av fortauet langs serviceveg. Den nye turvegen inn mot Nardoskrenten vil ha en positiv effekt på nærfriluftslivet, og sikrer fremkommelighet gjennom området som ellers begrenses av planforslaget.

- Fortau langs S.P. Andersens veg skal sikres opparbeidelse sammenhengende mellom Klæbuvegen og Strindvegen når utbygging langs gaten overstiger 20 000m². Kommunedirektøren mener en helhetlig opparbeidelse av denne viktige aksen i delområde 5 er viktig for å sikre en forutsigbar og god utvikling av dette byområdet.

Forbindelser og byrom Kommunedirektøren mener må være offentlige (rødt i illustrasjonen)

Høgskoleringen er i VPOR beskrevet som en fremtidig offentlig kjøreforbindelse til Lerkendal stasjon. Gaten driftes i dag av Trondheim kommune, og inngår som en naturlig del av det offentlige vegnettet.

Kommunedirektøren anbefaler at byrom, naturområder og forbindelser som skal være allment tilgjengelige skal reguleres som offentlige. Dette gjelder Høgskoleringen frem til Lerkendal stasjon og feltene GP7, GP8, GP11, GN12-GN14, ST8, SGS18. Det forutsettes at de skal eies og driftes av NTNU.

Antikvariske verdier

Sintefs hovedkontor, felt 7.D.0 på plankartet, var et av de siste prosjektene til arkitekt Herman Krag, som han tegnet i 1978. Bygningen anbefales regulert som hensynssone kulturmiljø, med bestemmelser om vern. Dette er viktig også fordi anlegget ligger med det fredete Lerkendal gård mot vest. Planen bør også i større grad sikre grøntkvaliteter mellom disse to anleggene. Den opprinnelige garasjen vurderes som mindre vesentlig og kan rives.



Trondheim kommune

Vind

Konsekvensutredningen for lokalklima anbefaler at det gjøres vindsimuleringer av den nye situasjonen innenfor arealet merket med rødt i figuren til høyre. Simuleringen vil kunne gi viktige føringer for utarbeidelse av mer detaljerte planer for plassering av bygninger og utforming av utomhusanlegg med vekt på vegetasjon. Dette må gjennomføres før sluttbehandling.

Deponi

Innenfor arealet merket med lilla i figuren til høyre ligger det et kommunalt deponi. Det er usikkert hva som er deponert her, og det kan få konsekvenser for hvordan området kan reguleres. Det vil bli gjort undersøkelser av området før sluttbehandling for å få avklart situasjonen.

Grønne forbindelser

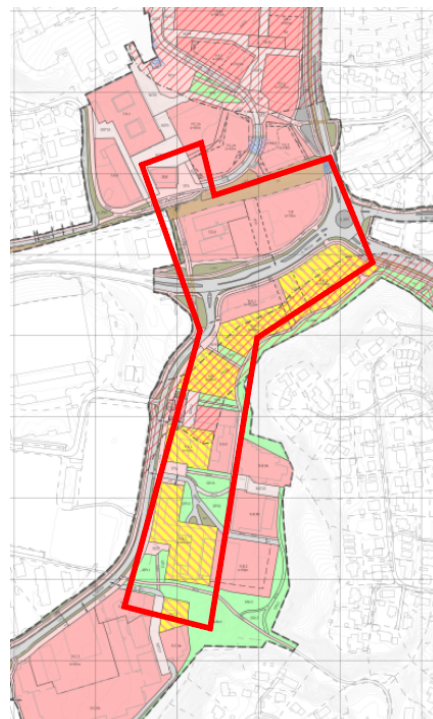
Planforslaget sikrer grønne tverrforbindelser fra Nardoskrenten mot vest, samt mot jernbanen og Høgskoleparken gjennom bestemmelsesområder på plankartet. Disse sammenhengene er viktige, og vil kunne være svært positive for opphold, samt for fugler og insekter. Forbindelsene er dimensjonert til 15 meter bredde og skal også ivareta forbindelseslinjer, byrom med oppholdskvalitet, sykkelparkering og noen steder kjøreareal.

Kommunedirektøren er usikker på om disse områdene kan ivareta en økologisk verdi samtidig som det skal være plass til alle de andre funksjonene innenfor avsatt areal. Kommunedirektøren mener det før sluttbehandling må jobbes videre med hvordan disse områdene kan styrke den økologiske funksjonen og fungere som et bindeledd mellom de større grøntområdene i området. Dette både fordi de grønne verdiene vil styrke kvalitet og attraksjonsverdi i byrom og forbindelser, men også fordi de grønne forbindelsene er viktige for de økologiske sammenhengene på overordnet by-nivå.

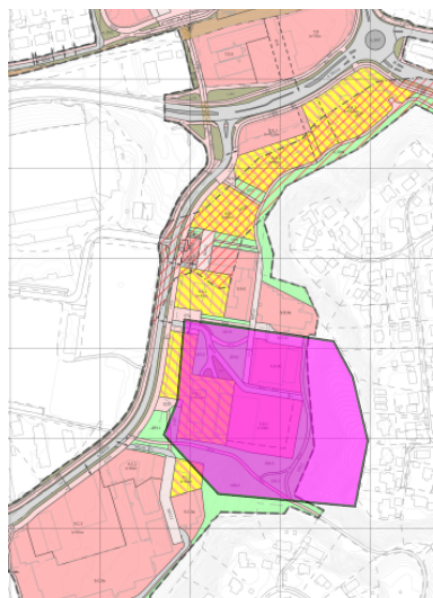
Det er sannsynlig at flere større trær må felles som følge av anleggsfase i de aktuelle byggetomtene. Omfanget av trær som må felles grunnet anleggsfasen er ikke kjent ennå. Det bør for de områdene som detaljreguleres lages en oversikt over eksisterende trær, hvilke som kan beholdes og hvilke som går tapt. Dersom det er behov for felling av trær på grunn av anleggsfasen må det i bestemmelsene sikres at de reetableres etter anleggsfasen.

Grøntforbindelse i øst

Det bør sikres mer areal rundt rundkjøringen i Strindvegen som muliggjør eventuelle og potensielle fremtidige tiltak for økt fremkommelighet for kollektivtrafikken. Arealet bør reguleres som "Annen veggrunn - grønt" og gis bestemmelser som sikrer flersjiktet vegetasjon med byromskvalitet i beplantning og utforming, som også i større grad ivaretar en økologisk sammenheng mellom Nardoskrenten og det grønne draget langs jernbanen. Kommunedirektøren



Merket areal som det skal gjøres vindsimuleringer på.



Merket areal med kommunalt deponi.

Trondheim kommune

mener en slik endring, på bekostning av utbyggingsformål, vil gjøre planen mer robust for fremtidige, ukjente behov samtidig som den også vil styrke attraktivitet og grøntverdier.

Blågrønn faktor

Bystyret erklærte i sitt møte 21.11.2019 i sak 140/19 at det er behov for bedre klimatilpasning som kan håndtere og dempe ulempene som følger av klimaendringene. Dette krever ekstraordinære tiltak i uterom og på bygg, og at vi ikke kan fortsette å planlegge byen som før. Erfaringer fra Oslo kommune tilsier at dersom blågrønn faktor (BGF) oppnås gjennom oppfølging av generelle eller spesifikke bestemmelser om blågrønne tiltak, er kravet til BGF for lavt. Kommunedirektøren mener det er tilfellet i denne saken. Mot sluttbehandling bør kravet til blågrønn faktor derfor økes til minst 0,6 for å sikre et fortsatt realistisk, men mer ambisiøst bidrag til andel vegetasjonsflater og klimatilpasning i uterom, og på denne måten styrke bærekraftsperspektivet i planen.

Sykkelparkering

Det må sikres en høy og robust dekning av sykkelparkeringsplasser for hele campus, både ute og inne. Sykkelparkeringen må være lett tilgjengelig, trygg og nær målpunkt. Kommunedirektøren mener at sykkelparkeringen ikke er løst godt nok, og at det må gjøres grep for å sikre et bedre tilbud til besøkende, slik at vi unngår villparkering og konflikt mot gående.

Planen foreslår at sykkelparkeringsdekningen for boliger skal sikres i henhold til KPA, altså 2 sykkelparkeringsplasser per 70 m² BRA. Kommunedirektøren mener dette antallet vil være alt for lavt for studentboliger. Det bør derfor sikres minst en sykkelparkeringsplass per soverom. Andelen sykkelparkeringsplasser innendørs eller under tak må også sikres for boliger. Kommunedirektøren foreslår følgende bestemmelse: *Det skal være minst én sykkelparkeringsplass per soverom og minimum 75 prosent av plassene skal være under tak eller innendørs. Det skal etableres vaske- og spyleområder for sykler utendørs, og sykkelverksted med vaskemulighet innendørs. Minimum 8 prosent av sykkelparkeringsplassene skal være tilpasset lastesykler.*

Rekkefølgekrav

Planen forutsetter at en rekke sammenhenger i fysisk infrastruktur og byromsnettverk sikres til den tiden det vil være nødvendig som følge av det utbyggingsprogrammet som er presentert av forslagsstillere. De rammene som gis NTNUs campussamling vil kunne forandre seg før sluttbehandling, noe som kan gi andre utbyggingsbehov og rekkefølge for utbyggingen enn forutsatt i saksbehandlingen.

Kommunedirektøren mener følgende bør sikres som rekkefølgekrav:

- Turveg o_GT må være rekkefølgekrav ved utbygging av felt 9.B.2 og til boliger i feltene 8.A.3, 8.A.2, 8.B, 9.A.1, 9.B.1, 9.C.1
- Hovedforbindelsen langs S.P. Andersens veg må opparbeides sammenhengende, og sikres opparbeidelse før tiltak større enn 20 000 m² i delområde 5 kan skje.
- Utvidet fortau i Hans Osnes veg: Ved større utvikling i delområde 4, og tilsvarende økt trafikk av gående og syklende fra vest inn til området, bør flere forbindelser inn til området få tilfredsstillende standard som også gjør gangforbindelsene vinterdriftbare. Ved en utvidelse av areal over 15 000 m² i Lerkendals-området bør opparbeidelse av o_SF10, i henhold til VPOR-tiltak 39, sikres av planen som rekkefølgekrav.
- Koblingen mellom Gløshaugvegen og Høgskoleringen må sikres en bedre opparbeidelse i henhold til VPOR-tiltak 32. Som følge av eksisterende bebyggelse er det begrenset fremkommelighet mellom Gløshaugvegen og delområde 4 i dag. VPOR-tiltaket skal sikre at flere alternative traseer har tilstrekkelig kvalitet. Tiltaket må sikres gjennom rekkefølgekrav for SGS8 og SGT10 som utløses som følge av opparbeidelse av ny vare- og logistikkentral i

Trondheim kommune

9.B.1. Kommunedirektøren mener at dette tiltaket vil avlaste deler av dagens drift fra byggteknisk, noe som bør muliggjøre bedre løsninger i området.

- Fortau langs S.P. Andersens veg skal sikres opparbeidelse sammenhengende mellom Klæbuvegen og Strindvegen når utbygging langs gaten overstiger 20 000m².
Kommunedirektøren mener en helhetlig opparbeidelse av denne viktige aksene i delområde 5 er viktig for å sikre en forutsigbar og god utvikling av dette byområdet.

Medvirkning og samråd

Varsel om igangsatt reguleringsplanarbeid for NTNU campussamling ble kunngjort i Adresseavisen 19.9.2020. I tillegg ble det sendt brev om igangsatt planarbeid til myndigheter, organisasjoner, foretak, borettslag, velforeninger, hjemmelshavere og festere. Frist for å gi innspill og merknader ble satt til 02.11.2020. Hjemmelshavere av eiendommer som er direkte berørt av campussamlingen er i tillegg fulgt opp særskilt via NTNU Eiendomsavdeling.

Det har vært gjennomført åpne møter for alle berørte parter og interessenter. Disse har på grunn av covid 19-restriksjoner i hovedsak blitt avholdt digitalt. Det ble arrangert åpent møte med paneldebatt på Studentersamfundet 6.12.2021.

For delområde 4 og 5 ble det i tillegg til ovennevnte felles aktiviteter, lagt til rette for dialog gjennom et møte 15.2.2022, der alle tilgrensende naboer ble invitert. Svar på spørsmål og innspill fra dette møtet ligger tilgjengelig på medvirkningsplattformen www.ntnucampussamling.no.

Klima

Forslagsstiller har satt ambisiøse mål for klima og miljø. Det er utarbeidet et miljøprogram som skal vise hvordan disse målene kan nås. Slik miljøprogrammet nå foreligger vil man ikke nå flere av målene som er satt for prosjektet.

Økonomiske konsekvenser for kommunen

Det er flere offentlige samferdselsformål, som kjøreveg, fortau, torg, gangveg og sykkelveg, og grøntstruktur, park, i planforslaget, men ikke alle er sikret opparbeidelse gjennom rekkefølgekrav. Det er ingen rekkefølgekrav som det er naturlig at kommunen betaler for.

Planen vil kunne føre til ekstra kostnader med tanke på drift av de nye offentlige arealene.

Sykkelveg med fortau langs S.P. Andresens veg er regulert, men ikke sikret opparbeidelse i denne planen.

Det er ikke planlagt for barnehage innenfor planforslaget. Barnehage inngår heller ikke i de andre planene for campusutviklingen, selv om dette har vært etterspurt og diskutert i flere omganger. Planbeskrivelsen bør kommentere hvorvidt boligene det planlegges for kan løse sitt behov for barnehage.

Tiltak som ligger i planen er sikret gjennom rekkefølgekrav.

Kommunedirektørens konklusjon

NTNU campussamling er viktig for å styrke kunnskapsbyen, og er et stor og viktig grep i by- og sentrumsutviklingen i Trondheim. Det ligger mange gode intensjoner i planforslaget for å oppnå en attraktiv og levende bycampus. Det er likevel flere hensyn som ikke er tilstrekkelig ivaretatt.

Trondheim kommune

Kommunedirektøren mener at planforslaget med de foreslåtte justeringene kan oppfylle NTNUs og kommunens mål godt. Kommunedirektøren anbefaler at planforslaget med innstillingens tilleggspunkter vedtas lagt ut på høring.

Kommunedirektøren i Trondheim, 29.5.2022

Einar Aassved Hansen
byutviklingsdirektør

Ragna Fagerli
byplansjef

Øystein Ask
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Vedlegg som følger den politiske saken

- Vedlegg 1: Planbeskrivelse
- Vedlegg 2: Reguleringskart
- Vedlegg 3: Reguleringsbestemmelser
- Vedlegg 4: Byromsprinsipper

Vedlegg som legges ut på offentlig ettersyn og høring

- Vedlegg 5: ROS-analyse
- Vedlegg 6: Geoteknisk vurdering for tomt 9.B.1 og 9.B.2
- Vedlegg 7: Geoteknisk vurdering for tomt F.4.1
- Vedlegg 8: Områdestabilitetsvurdering for delområde 4
- Vedlegg 9: Områdestabilitetsvurdering for delområde 5
- Vedlegg 10: Fagrapport støy delområde 4 og 5
- Vedlegg 11: Illustrasjonsvedlegg/Tegningshefte
- Vedlegg 12: Konsekvensutredning samlet rapport
- Vedlegg 13: Miljøprogram
- Vedlegg 14: Oppsummering av innspill endret plangrense og plantype
- Vedlegg 15: Oppsummering av innspill etter åpent møte 16.12.2022
- Vedlegg 16: Oppsummering av innspill ved oppstart, revidert oktober 2021

Kun beslutningsrelevante dokument legges ved