

Saksframlegg

Detaljregulering av Lerkendal øst, gnr/bnr 62/537, r20220013, offentlig ettersyn

Arkivsaksnr.: 21/2624 (53912/23)

Forslag til vedtak:

Bygningsrådet vedtar å legge forslag til detaljregulering av *Lerkendal øst, gnr/bnr 62/537 m.fl.*, ut til offentlig ettersyn, samtidig som det sendes på høring.

Følgende må endres før sluttbehandling:

- Sidefløy mot Lerchendal gård må reduseres for å ivareta hensynet til Lerchendal gård og Lerkendal stadion
- Hele Nils Arne Eggens plass skal reguleres til offentlig grønnstruktur, torg eller parkareal og opparbeides som egnet for lek og opphold
- Bilparkering skal reduseres

Reguleringsplanforslaget er vist på plankart 1 i målestokk 1:1000, merket Norconsult, datert 01.12.2022, sist endret 15.03.2023 og plankart 2 i målestokk 1:1000, merket Norconsult, datert 01.12.2022, i bestemmelser sist endret 20.04.2023 og beskrevet i planbeskrivelsen, sist endret 20.04.2023.

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

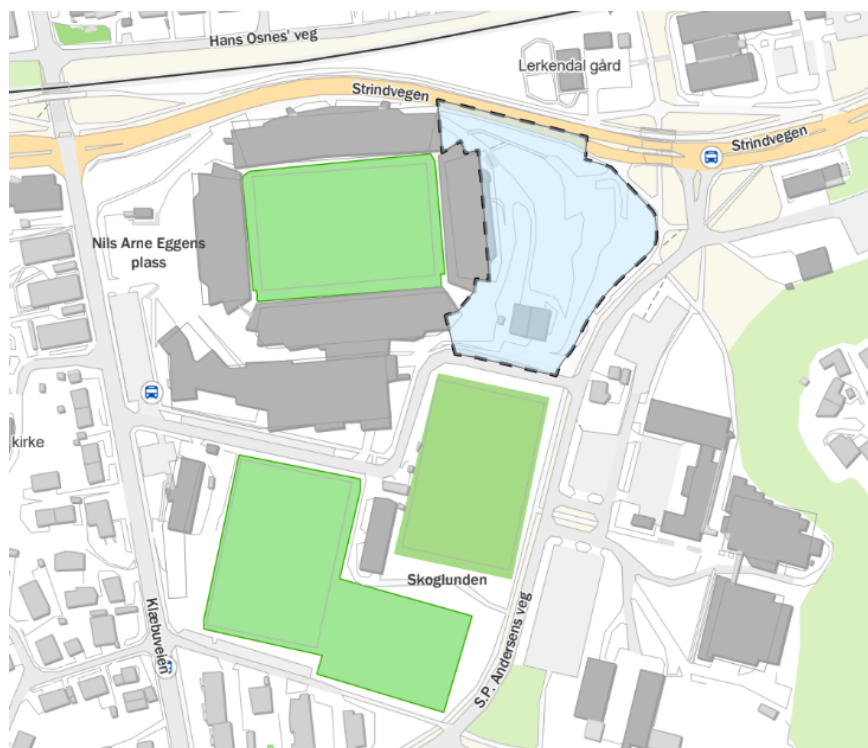
SAKSFRAMSTILLING

Bakgrunn

Planforslaget er utarbeidet av Norconsult som plankonsulent, på vegne av forslagsstiller Klokkesvingen AS. Endelig komplett planforslag forelå 22.03.2023.

Hensikten med reguleringsplanen er å etablere kontorarbeidsplasser, næring og offentlig / privat tjenesteyting, mer areal til produksjon av UEFA-kamper samt drift- og lagringsarealer knyttet til Lerkendal stadion. I tillegg skal det etableres bedre serveringstilbud knyttet til kamper og arrangement. Det skal etableres en park som sikrer et grønt preg og hensyn til naturmangfold. Reguleringsplanforslaget er utfyllende beskrevet i den vedlagte planbeskrivelsen. Vesentlige utfordringer har vært erstatningsareal for barn og unge, ivaretagelse av økosystemtjenester, stedstilpasning og hensynet til antikvarisk bebyggelse.

Trondheim kommune



Oversiktskart med planområdet markert i blått

Tidligere vedtak i saken

I Bygningsrådets møte 25.8.2021, sak 173/21, ble det gjort følgende vedtak:

Bygningsrådet beslutter at detaljregulering av området Lerkendal øst, gnr/bnr 62/636, med det formål å omregulere fra offentlig friområde til næringsformål, kan settes i gang. Bygningsrådet legger som forutsetning for videre reguleringsarbeid at hensyn til Lerkendal gård må ivaretas, samtidig som gang- og sykkelveier og noe grøntareal må sikres. Beslutningen er fattet med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-8 andre ledd.

Flertallsmerknad - Ap, Sp, H, MDG, SV, V: Offentlig friområde er en viktig verdi for barn og unge, og det er langt i mellom lekeplassene i området. Området som det søkes detaljregulering av er mindre egnet til friområdet, men kan være godt egnet for nye kontorarbeidsplasser da det er lett å nå ved sykkel, gange og kollektiv. Før sluttbehandling må man i samarbeid med Rosenborg BK finne erstatningsareal som bidrar til å styrke attraktiviteten for barn og unge i området.

I Bygningsrådets møte 13.09.2022, sak 171/22, ble planprogrammet fastsatt og følgende vedtak ble gjort:

Bygningsrådet fastsetter planprogram for detaljregulering av Lerkendal øst, datert 22.8.2022 og vist i vedlegg 1.

Det vises til plan- og bygningsloven § 12-9, jfr. § 4-1.

Flertallsmerknad - Sp, Ap, SV, MDG, H, FrP, V, Uavh:

Bygningsrådet mener det er viktig å sikre nok arealer for lek og rekreasjon, og at det bør opparbeides et nytt friområde i bydelen som konsekvens av utbyggingen i gjeldende sak. Merknadsstillerne mener på bakgrunn av dette at kommunedirektøren bør se på

Trondheim kommune

muligheten for å løse dette behovet i områdeløft Tempe/ Sorgenfri, i samarbeid med Rosenborg BK og eventuelt andre aktører.

Beskrivelse av planforslaget

Bebyggelsen er organisert omkring åpne grønne byrom i nord og øst og et lukket gårdsrom i sør. Bebyggelsen har varierende høyde mellom tre og seks etasjer over bakken. Bebyggelsen i nord mot Lerchendal gård er tre etasjer, mot sør ved Odd Iversens veg åpner planforslaget for åtte etasjer. På grunn av det skrånende terrenget er det tre underetasjer på deler av bebyggelsen.



Illustrasjonsplan som viser foreslåtte tiltak

Regulert bebyggelse omfatter totalt 27 600 m² BRA over og under terreng.

2 600 m² BRA, som tilsvarer nederste underetasje (U3), forbeholdes idrettsformål. Andre underetasje (U2) og en mindre del av første underetasje (U1) vil utgjøre bil- og sykkelparkering, tekniske rom og lignende. Areal til kontor, næring, tjenesteyting, bevertning og forretning vil utgjøre resten, cirka 22 000 m² BRA. Andel forretning begrenses til maksimalt 200 m² BRA.

Trondheim kommune



Foreslått bebyggelse, tillatt bebyggelse innenfor områdeplan for Lerkendal og Valgrinda, som tilrettelegger for campusformål og noe studentboliger er illustrert på andre siden av S.P Andersens veg.

Vesentlige virkninger

Det er i forbindelse med planen utarbeidet flere utredninger som oppfølging til planprogrammet, Disse omhandler blant annet utredning om konsekvenser for kulturminner, naturmangfold, leke- og aktivitetsareal for barn, geoteknikk, trafikk og klimagassregnskap. konklusjonen er at det er mistanke om grunnforurensning, tiltaket vil kunne påvirke bæreevnen negativt for Strindvegen, men det vil med avbøtende tiltak være gjennomførbart. For kulturminnene Lerchendal gård og Lund gård (Cementvarefabrikken i utredningen) vil de bli noe forringet og forringet av tiltaket. Naturmangfoldet vil bli forringet av tiltaket.

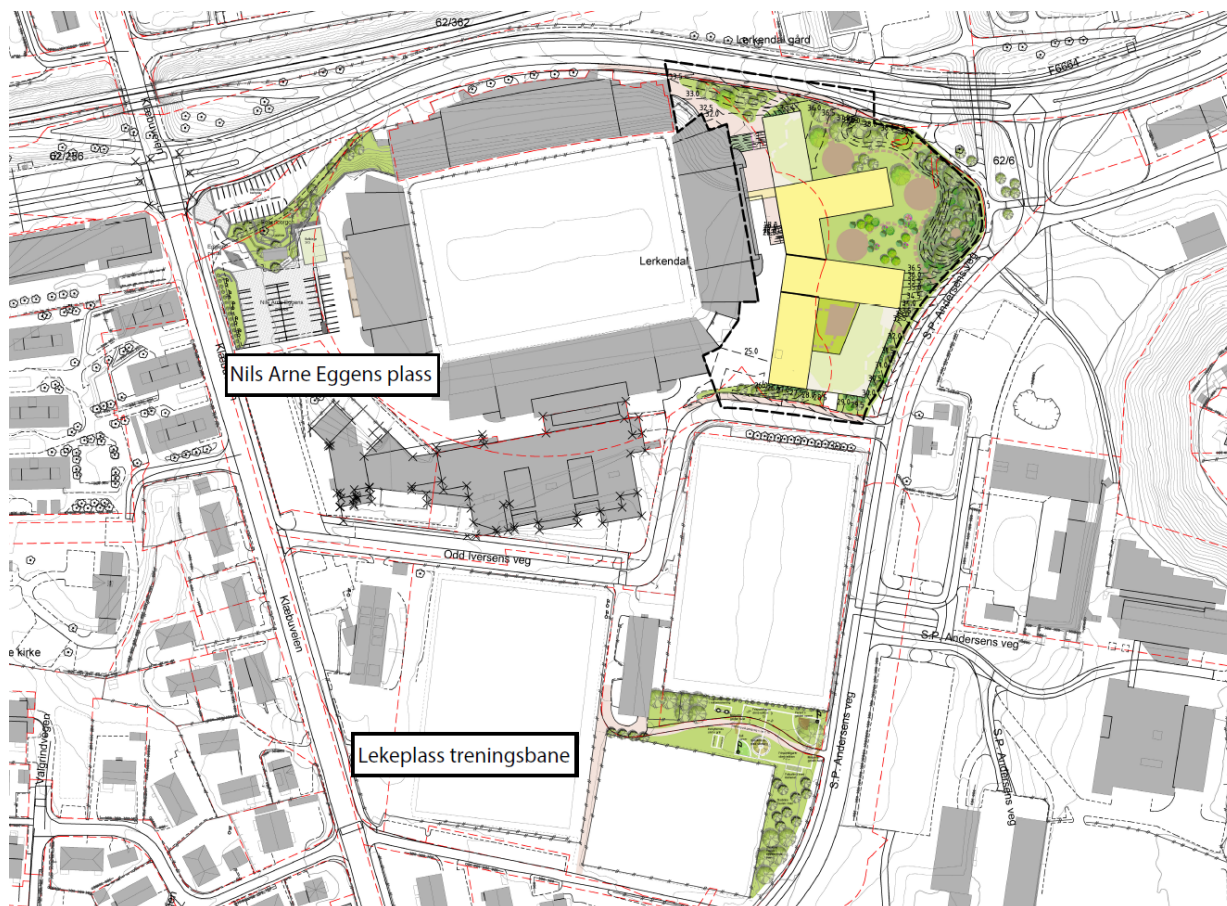
Punktene over er utdypet i planbeskrivelsen og utredningene. Øvrige virkninger gjennomgås nærmere under.

Erstatningsareal for lek og aktivitet for barn og unge

Planområdet er i dag regulert til offentlig friområde. Planforslaget foreslår erstatningsareal fordelt på to områder. Det ene er en oppgradering av eksisterende lekeplass mellom treningsbanene på Lerkendal. Det andre området som foreslås er på Nils Arne Eggens plass, mellom Klæbuvegen og vestsiden av Lerkendal stadion.

Tiltakene er ikke regulert, men sikret opparbeidet gjennom rekkefølgekrav i planbestemmelsene. Foreslått område på Nils Arne Eggens plass er ikke avsatt som offentlig og er derfor ikke sikret teknisk godkjenning av Trondheim kommune innenfor gjeldende regulering.

Trondheim kommune



Forslag til areal til barn og unge markert med grønt.

Bilparkering

Det er satt maksimumskrav for bilparkering i tråd med bestemmelser til kommuneplanens arealdel, indre sone. For bil skal det per 100 m² BRA anlegges maksimum 0,5 parkeringsplasser for kontor, tjenesteyting, næring og forretning. Dette tilsvarer cirka 110 nye parkeringsplasser. 5 % av disse skal være tilrettelagt for mennesker med nedsatt funksjonsevne. Områdeplanen for Lerkendal og Valgrinda på den andre siden av S.P. Andersens veg gir bestemmelse om maksimalt 0,2 parkeringsplasser for kontor, som er i samsvar med forslag til bestemmelser i ny KPA.

Naturverdier

Området består av et lite skogholt med større trær, blant annet alm som er rødlistet. Området har noe verdi som økologisk funksjonsområde, altså at det er en del av et nettverk av grønne arealer som dyr og fugler kan bevege seg mellom. Det bidrar spesielt positivt for lokale bestander av insekter og fugler. Området er en viktig del av sammenhengen mellom grøntområdene i Nardoskrenten og Gløshaugplatået. Gjennom tiltaket vil mange av trærne bli felt, og deler av bakkevegetasjonen vil forsvinne. Dette vil føre til at fugler ikke lenger kan benytte område som hekkeareal.

Arealregnskap

Bystyret vedtok 30. september i 2020 at Trondheim kommune skal være arealnøytral. Det vil si at man skal gjenbruke og fortette utbygde arealer fremfor å bygge ned mer natur. Planområdet utgjør i dag 7367 m² offentlig friområde, det som sikres i planforslaget er at 1777 m² av dette reguleres til park. Forslagsstiller ønsker ikke å regulere parken offentlig. Det vil i praksis si at ikke noe areal juridisk sikres offentlig tilgjengelighet, drift og vedlikehold.

Trondheim kommune

Planforslaget sikrer opparbeiding av tilliggende områder for lek og områder med biologisk verdi, men disse reguleres ikke og har derfor mindre forutsigbarhet for offentligheten med hensyn til kvalitet og tilgjengelighet, og som grøntstruktur.

Hele regnskapet finnes i vedlegget arealregnskap for grønnstruktur.

Arkitektur og forholdet til Lerchendal gård

Planforslaget viser et bygg på inntil ni etasjer mot Lerkendal stadion og inntil seks etasjer mot S.P.Andersens veg. Det har vært en god prosess med antikvariske myndigheter og Byarkitekt hvor bebyggelsen har blitt tilpasset underveis. Kommunedirektøren mener likevel fortsatt at bygget ikke tilpasser seg Lerkendal Stadion og Lerchendal gård på en god nok måte. Som en forbedring i forholdet til Lerchendal gård, foreslår byarkitekten og byantikvaren å fjerne sidefløyen mot nord. Denne er også med på å skjule Lerkendal Stadion sett fra Strindvegen mot vest.



Prosjektet sett fra Strindvegen opp mot Lerchendal gård. Til høyre vises sidefløyen som Byantikvar og Byarkitekt foreslår fjernet.



Prosjektet sett fra Strindvegen i motsatt retning, her ser vi at sidefløyen skjuler Lerkendal Stadion.

Trondheim kommune

Vurdering

Ertstatningsområder og arealnøytralitet

Det er positivt at det legges mer til rette for barn og unge i nærheten av hovedinngangen til Lerkendal stadion ved Nils Arne Eggens plass, men kommunedirektøren mener at det planlagte området er for lite til å bli et godt erstatningsareal. Dette er et område som ikke er tilrettelagt for barn og unge i dag, og har sterkt preg av mye parkering og lite helhetlig planlegging.

Kommunedirektøren mener at Nils Arne Eggens plass må innlemmes i reguleringsplanen for å gi forutsigbarhet og sikkerhet for en reell erstatning av det som bygges ned og omreguleres gjennom planforslaget. En regulering av Nils Arne Eggens plass til offentlig torg, park og grønstruktur ville gjøre det lettere å se park- og grøntområde i sammenheng med en fremtidig utvikling i det sentrale byrommet for Rosenborgs fotballkamper. Byrommet har en sentral plassering langs de viktige forbindelsene i gang- og sykkelstrøket Klæbuvegen og kollektivknutepunktet i Strindvegen/Holtermannsveg og i bydelen Tempe/Sorgenfri. Byrommet inngår ikke i planområdet for den nye områdereguleringen for Tempe, men har relevans også for områdesatsingen som pågår. Det er forøvrig positivt at det planlegges ballbinge og basketballkurv og at det legges til rette for eldre barn.

Nullvekstmålet

Selv om planen er i henhold til gjeldende KPA når det gjelder antallet parkeringsplasser for bil, mener kommunedirektøren at det er et for stort antall for å nå nullvekstmålet. Deler av planområdet er i dag benyttet til parkering tilknyttet Lerkendal stadion, og forslagsstiller sier det er snakk om 70 parkeringsplasser. Det er uvisst hvilken virksomhet som skal etableres her og derfor hvilket behov det vil være for tjenestebiler. Den foreslåtte parkeringsdekningen tilrettelegger for et stort antall arbeidsplassparkeringsplasser. Kommunedirektøren har forståelse for at det kan bli behov for drift-, tjeneste- og HC-parkering, men mener at arbeidsplassparkering i et så sentralt område bør reduseres.

Det er i forbindelse med kamper på Lerkendal stadion et problem med villparkering i området. Dersom de foreslåtte parkeringsplassene hadde vært sikret som parkeringshus med offentlig tilgjengelig betalparkering ville dette kunne bidra til å rydde opp i det. Men det er mulig å sikre i en reguleringsplan uten å regulere det til offentlig.

Området har god kollektivdekning og det planlagte tiltaket får svært god sykkel- og gangtilgjengelighet. Dette er forutsetninger som ligger til grunn for nullvekst i parkeringsbehovet, men også forutsetninger som bør gi grunnlag for reduksjon i arbeidsplassparkering i området. Planforslaget ligger i bycampus, og i et område som står foran en transformasjon fra noe som i dag er bynært, men i fremtiden vil være en del av Trondheims sentrumsområde. Planleggingen for NTNUs campusutvikling på den andre siden av gaten har derfor hatt som premis at all parkering som bygges ned ikke skal erstattes. Områdeplanen har likevel åpnet for muligheten for inntil 0,1 parkeringsplass per 100 m² BRA kontor og 0,5 plasser per 100 m² BRA tjenesteyting. Kommunedirektøren mener derfor planforslaget som minstemål bør redusere sin parkeringskapasitet til det tilsvarende som gjelder for fremtidige tiltak innenfor områdereguleringen for Lerkendal og Valgrinda.

Sosial bærekraft

Planområdet ligger innenfor levekårssonen som ligger til grunn for vedtak om områdesatsing for Tempe og Sorgenfri. Det er gjennom oppstartsfasen av områdesatsingene avdekket at det er et

Trondheim kommune

stort behov for arealer til både organisert og uorganisert aktivitet i bydelen i dag. Med de nye utbyggingene i området vil dette behovet bli større. En bydel med opphopning av levekårsutfordringer kan bare lykkes med en områdesatsing dersom alle bidrar til å sikre de arealene og tilbudene som trengs for at innbyggerne skal kunne leve gode liv i sitt nærmiljø.

Idrett kan bidra til å bygge broer mellom mennesker fra ulike samfunnslag og kulturer, og bidra til å øke forståelsen og respekten for ulike grupper.

For å nå målene i områdesatsningen må bydelens befolkning få flere møteplasser. Nils Arne Eggens plass har en viktig funksjon når det avvikles arrangementer og fotballkamper på Lerkendal stadion, men har ellers lite annet innhold enn bilparkering. Kommunedirektøren mener at dersom en skal oppnå et reelt tilbud for barn og unge gjennom å legge erstatningsareal her, må det planlegges som del av en helhetlig plan for byrommet. Om ikke vil erstatningstilbudet bli godt nok.

Gjennom å sikre en videre prosess for en helhetlig plan for Nils Arne Eggens plass vil tiltaket Lerkendal øst kunne ivareta betydningen og synligheten av Lerkendal stadion, reelt kompensere grøntarealet avsatt som lekeareal for barn og unge samt bidra til målene for områdesatsningen i nærmiljøet og gi et tilbud til flere aldersgrupper som vil berike bydelen og Lerkendal stadion og Rosenborg fotballklubb.

Naturverdier

Ved å fjerne de store trærne vil området som økologisk funksjonsområde bli ødelagt. Men planen sikrer at dette området skal erstattes i feltet avsatt til park og det er spesifisert i bestemmelsene det skal utformes slik at det vil kunne fungere som en del av tilliggende grønnstruktur på lengre sikt. Det er også positivt at det planlegges å styrke vegetasjonen på erstatningsarealene og på tak.

Arkitektonisk utforming og forholdet til Lerchendam gård

Det er positivt at det settes av areal til grønt og at det er sikret åpne fasader mot gatene, men bebyggelsen i seg selv tilfører få nye kvaliteter i området. Kommunedirektøren mener at bebyggelsen mangler et tydelig uttrykk, og stiller spørsmål ved om planforslaget i sin nåværende form bidrar til å løfte Lerkendal stadion som bymonument og hele byens storstue. Kommunedirektøren savner en tydelig visjon for hva man ønsker Lerkendal stadion skal være i framtida, for klubben og for byen. Om Lerkendal stadion bygges igjen fra øst, vil en regulering og sikring av et tydeligere byrom og forplass mot vest være et enda viktigere tiltak som kommunedirektøren mener må sikres gjennom denne planen.

Forslagsstiller har vist vilje til å endre og forbedre planforslaget i løpet av prosessen, men kommunedirektørens faglige antikvariske og arkitektoniske vurdering er at bebyggelsen fortsatt i større grad kan formes for å hensynta naboskapet til Lerchendam gård.

Å endre på sidefløyen mot nord vil ha positiv påvirkning både for Lerkendal stadion og Lerchendam gård. Slik bebyggelsen er foreslått nå, ligger fløyen mot nord så langt ut i byrommet at det har en uheldig virkning. Den følger ikke den romlige avgrensningen som settes av Strindvegen og eksisterende stadion, og får en dominerende visuell virkning overfor Lerchendam gård.

Byutviklingsstrategi og sentrumsstrategi

Planforslaget er i tråd med byutviklingsstrategi og sentrumsstrategien når det gjelder fortetting i området.

Trondheim kommune

Innkomne merknader

Varsel om oppstart og planprogram ble gjort i perioden 3.5.2022 - 16.6.2022. Frist for tilbakemelding ble satt til 28.3.2022. Det er kommet inn elleve merknader. Hovedtema i innspillene var bekymringer knyttet til omregulering av offentlig friareal, at det må legges godt til rette for myke trafikanter og sees i sammenheng med Campusutbyggingen. En oppsummering av merknadene med forslagsstillers kommentarer er gjengitt i planbeskrivelsen.

Økonomiske konsekvenser for kommunen

Tiltak som ligger i planen er sikret gjennom rekkefølgekrav. En eventuell omregulering til offentlig park vil kunne medføre driftskostnader.

Konklusjon

Planforslaget ligger i et område hvor det er mange hensyn som skal ivaretas. Det skal tas hensyn til både kulturminner, barn og unges interesser, campusutviklingen og biologisk mangfold. Kommunedirektøren mener det er gjort mye bra for å finne gode løsninger, men at det før sluttbehandling må gjøres noen endringer. Dette gjelder en regulering av Nils Arne Eggens plass for å sikre det planlagte området som park, men også for å få en helhetlig plan for området. Sidefløyen mot Lerchendal gård må endres for å ivareta hensynet til Lerchendal gård og Lerkendal stadion i større grad. Parkering bør reduseres.

Kommunedirektøren anbefaler planforslaget. Planforslaget kan legges ut til offentlig ettersyn og sendes på høring.

Kommunedirektøren i Trondheim, 28.04.2023

Bente Næverdal
byutviklingsdirektør

Ragna Fagerli
byplansjef

Silje Meslo Lien
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Vedlegg som følger den politiske saken

- Vedlegg 1: Planbeskrivelse
- Vedlegg 2: Reguleringskart på grunnen
- Vedlegg 3: Reguleringskart under grunnen
- Vedlegg 4: Reguleringsbestemmelser med vedlegg
 - Illustrasjonsplan, datert 17.03.2023
 - Lek og aktivitetsareal for barn og unge, datert 29.11.2022
- Vedlegg 5: 3D- illustrasjoner
- Vedlegg 6: Arealregnskap for grønnstruktur

Vedlegg som legges ut på offentlig ettersyn og høring

- Vedlegg 7: ROS- analyse
- Vedlegg 8: Geoteknisk utredning
- Vedlegg 9: Støyrapport
- Vedlegg 10: VA- utredning

Trondheim kommune

- Vedlegg 11: Fagutredning kulturminner
- Vedlegg 12: Fagutredning Terrestrisk naturmangfold
- Vedlegg 13: Miljøteknisk vurdering
- Vedlegg 14: Trafikkanalyse
- Vedlegg 15: Klimagassregnskap

Kun beslutningsrelevante dokument legges ved