



Fagnotat

Vår ref.
2023/8454

Vår dato
01.11.2024

Til:	Kommunaldirektør, byrådsavdeling for byutvikling
Fra:	Ragna Fagerli, Byplankontoret

Detaljregulering av S.P. Andersens veg 15, 15b og 17, r20230015, offentlig ettersyn

1. Hva gjelder notatet

Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for utvikling av laboratorie- og forskningsvirksomheten ved SINTEF og NTNU. Planen legger til rette for arbeids- og studieplasser og både større og mindre laboratorier med nødvendige adkomster og driftsforutsetninger for disse.

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

Byplankontoret anbefaler planforslaget lagt ut på høring og offentlig ettersyn. Før sluttbehandling anbefales det at høyden på nytt SINTEF hallbygg reduseres i tråd med gjeldende områdeplan, at utkraging av NTNU's bygg utover torget i sør tas bort, og at flytting av Lund gård knyttes til mellomfasen og opparbeidelse av nytt SINTEF hallbygg.

Reguleringsplanforslaget er utfyllende beskrevet i den vedlagte planbeskrivelsen.

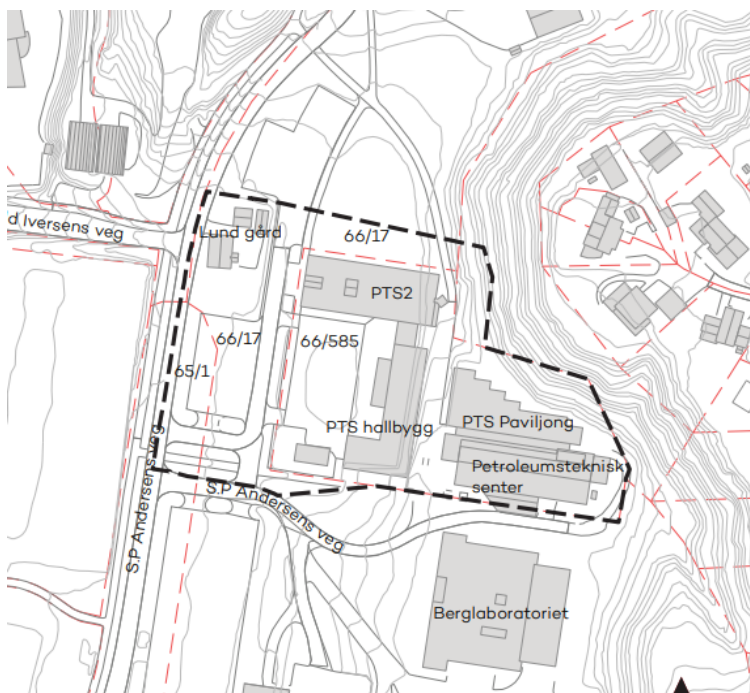
Reguleringsplanforslaget er utarbeidet av Advansia, med bistand fra AFRY Ark Studio, som plankonsulent, på vegne av forslagsstiller Stiftelsen SINTEF.

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

2. 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.



Figur 2 Illustrasjonsplan ny situasjon

Planforslaget

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

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



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

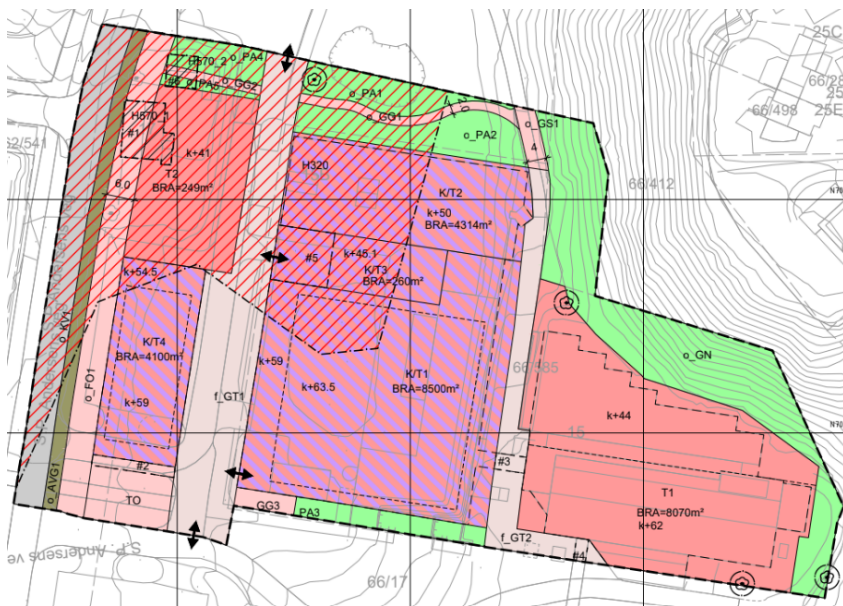
Vesentlige virkninger

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

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

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

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



Figur 4 Forslag plankart

3. Byplankontorets vurdering

Argumenter for planforslaget:

- det er ønskelig med en utvikling, som i stor grad er i tråd med gjeldende områdeplan
- legger til rette for utvikling av laboratorie- og forskningsvirksomhet ved SINTEF og NTNU som gir både arbeids- og studieplasser

Argumenter mot planforslaget:

- er ikke i tråd med gjeldende områdeplans høyder og adkomstløsning med mer
- nytt bygg innenfor K/T4 krager 1 m utover formåls grensa mot torg TO i sør
- lang mellomfase kan føre til at det tar tid før tiltakene som skal sikre attraktiv gang- og sykkeladkomst og oppholdskvalitet i området realiseres. Disse tiltakene skal også kompensere den høye utnyttelsen som tillates.
- uforutsigbart når Lund gård blir flyttet og nytt fortau langs S.P. Andersens veg blir etablert.

Avvik fra overordnet plan

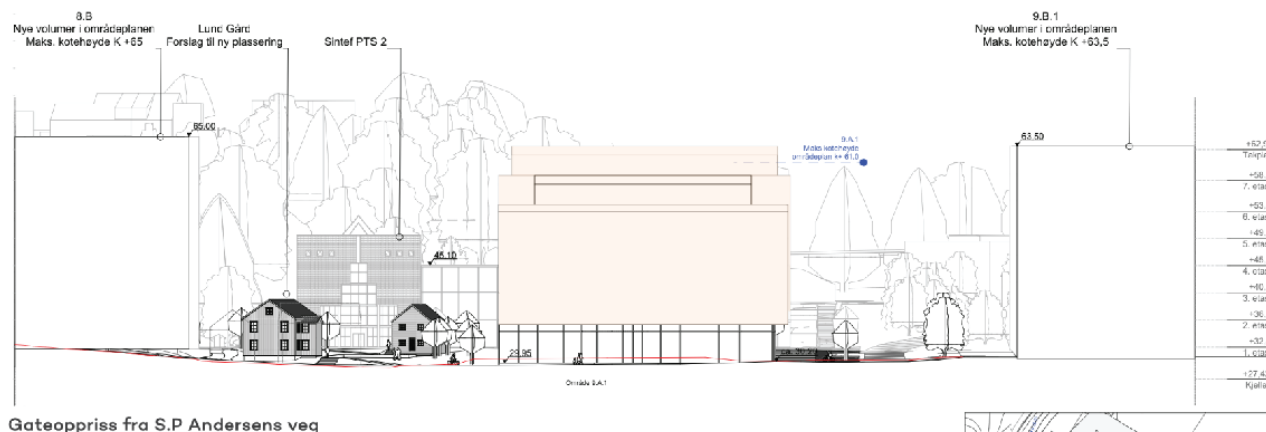
Planområdet ligger innenfor r20210040 *Områdeplan for Lerkendal og Valgrinda*, vedtatt 02.03.2023. Planforslaget avviker fra områdeplanen med hensyn til adkomst til området, reguleringsformål, høyder på ny bebyggelse, og forholdet til byromsprinsippene for Campus.

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

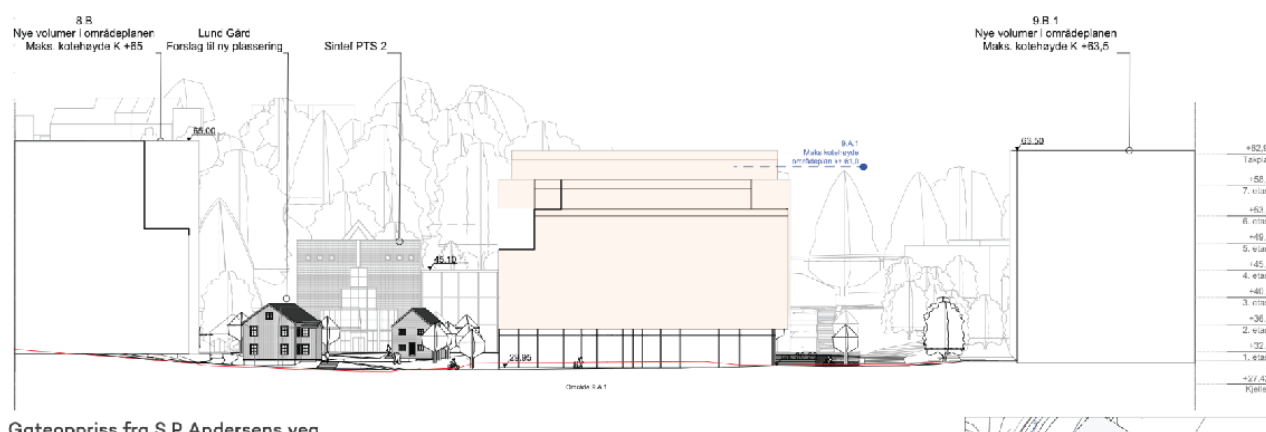
Det reguleres ikke boligformål innenfor planområdet. Bakgrunnen for dette er ifølge forslagsstiller områdeplanens bestemmelse om at det ikke tillates boliger som legger begrensninger på drift og utvikling av laborativirksomhet i S.P. Andersens veg. Følgene av dette er at de andre detaljplanene innenfor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

Deler av ny bebyggelse i planforslaget er høyere enn maks høyde satt i områdeplanen, mens andre deler er lavere. Dette er ifølge forslagsstiller gjort for å få en bedre tilpasning til omgivelsene. Byplankontoret mener det er positivt at planforslaget legger til rette for lavere høyde mot S.P. Andersens veg og Lund gård, da denne tilpasningen er i tråd med områdeplanens bestemmelser om en nærmere vurdering av virkninger mot kulturmiljø. Samtidig trapper ikke planforslaget bebyggelsen ned til fire etasjer mot Lund gård slik

områdeplanen fastsetter. En nedtrapping mot Lund gård vil gi en bedre tilpasning til eksisterende situasjon med det kulturhistoriske miljøet. En slik justering av høyder i tråd med områdeplanen vil også tilpasse ny bebyggelse til det eksisterende Petroleumsteknisk Senter og gi en bedre sammenheng (se figur under).



Gateoppriss fra S.P Andersens veg



Gateoppriss fra S.P Andersens veg

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

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

Planforslaget bryter med noen av byromsprinsippene som følger områdeplanen. Dette gjelder både områdeplanens krav om åpne fasader, ny kobling vest for S. P. Andersens veg og prioritering av myke trafikanter. Dette er nærmere beskrevet under kapittelet om konsekvenser i planbeskrivelsen. Når det gjelder torget i sør, så definerer byromsprinsippene dette som adkomst til campusområdet hvor ny bebyggelse skal gis aktive og utadvendte fasader mot

plassen. Det er derfor ikke ønskelig at denne plassen reduseres ved at større bygg krager utover formålsgrensa fra andre etasje og opp. Byplankontoret mener derfor at det ikke bør åpnes for utkraging av NTNU-bygget utover formålsgrensa til torget.

Nullvekstmålet

Planforslaget er i tråd med byvekstavtalen av 06.09.2023. Det legges til rette for flere sykkelparkeringsplasser, og at flere skal benytte seg av gange, sykkel og kollektiv. Planforslaget bidrar til redusert biltrafikk da det legges til rette for langt flere arbeidsplasser enn i dag, i tillegg til at dagens p-plasser blir redusert ved realisering av tiltakets byggetrinn 2 (full utbygging).

Gjennomførbarhet

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

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

4. Konsekvenser for sosial bærekraft

Inne på planområdet er det i dag nedsenkede fortau og varierende dekke for å skille mellom områder for gående og kjørende. Deler av planområdet er bratt, noe som gjør universell utforming vanskelig, men dette er ivaretatt så langt som mulig i utforming av området og sikret gjennom TEK og andre forskrifter.

I planforslaget legges det til rette for tilgjengelighet til uteområdene i tilknytning til Lund Gård, torget og gatetunet mellom NTNU-bygget, og PTS2 og hallbygget. Uterommet som dannes i midten av PTS hallbygget 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. Minimum 10 % av tillatt bruksformål innenfor felt K/T4 (NTNU-bygget) skal brukes til velferdsformål for studenter.

Planområdet ligger innenfor kommunens områdesatsning for Tempe – Sorgenfri, der fokus er

områdeutvikling, tjenesteutvikling og ressursmobilisering.

5. Konsekvenser for næring

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.

6. Konsekvenser for klima og ytre miljø

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

7. Økonomiske/administrative konsekvenser

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

I områdeplan for Lerkendal og Valgrinda er rekkefølgekrav om opparbeidelse av fortau langs S. P. Andresens veg knyttet til nybygg ut over 20.000 m² BRA. Ny bebyggelse i planforslaget går ikke ut over dette, men Byplankontoret har valgt å videreføre en konkretisering av rekkefølgekravet for denne detaljplanen, som inneholder et krav til å sikre opparbeidelse. Dette kan for eksempel skje gjennom avtale. Det følger av områdeplanen at fortauet er nødvendig, og vurderingen er at dette fremdeles gjelder og er sterkt knyttet til bebyggelsen i dette planforslaget.

8. 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 omhandlet naturtyper og arter, reduksjon av klimagassutslipp, støy og forurensning, håndtering av overvann, trafiksikkerhet og gangforbindelser, høyder og arkitektonisk kvalitet, brann og redning, strøm og nettstasjon.

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.

9. Byplankontorets anbefaling

Byplankontoret anbefaler planforslaget. Planforslaget kan legges ut til offentlig ettersyn og sendes på høring. Før sluttbehandling anbefales det at høyden på nytt SINTEF hallbygg (felt

K/T1) reduseres til å samsvare med områdeplanen, utkraging av NTNU's bygg (K/T4) utover torget i sør tas bort, og at flytting av Lund gård (T2) knyttes til mellomfasen og opparbeidelse av nytt SINTEF hallbygg (K/T1).

10. Byplankontorets forslag til vedtak

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

- maks kotehøyde innenfor K/T1 skal reduseres i tråd med områdeplanens bestemmelser
- bebyggelsen skal trappes ned til fire etasjer mot Lund gård i tråd områdeplanens bestemmelser
- bebyggelse innenfor felt K/T4 tillates ikke utkraget utover torg i sør (#2)
- 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.

Vedlegg som følger den politiske saken

Vedlegg 1: Planbeskrivelse

Vedlegg 2: Reguleringskart på grunnen

Vedlegg 3: Reguleringskart under grunnen

Vedlegg 3: Reguleringsbestemmelser med vedlegg:

Vedlegg 5: Byromsprinsipper for Campus, datert 13.01.2023

Vedlegg 6: Geoteknisk vurdering, datert 05.10.2023

Vedlegg 7: Illustrasjonsplan for mellomfase, datert 11.06.2024

Vedlegg 8: Illustrasjonsplan

Vedlegg 9: Illustrasjonshefte

Vedlegg som legges ut på offentlig ettersyn og høring

Vedlegg 10: ROS-analyse

Vedlegg 11: VA-plan notat

Vedlegg 12: VA-plan kart

Vedlegg 13: Trafikkanalyse

Vedlegg 14: Miljøprogram

Vedlegg 15: Notat vindanalyse

Vedlegg 16: Miljøgeologisk rapport

Vedlegg 17: Utredning blågrønn faktor

Vedlegg 18: Notat naturmangfold