

Saksframlegg

Områderegulering av Lerkendal og Valgrinda, sluttbehandling

Arkivsaksnr.: 21/26720-66

Kommunedirektørens forslag til innstilling i bystyret:

Bystyret vedtar forslag til områderegulering av *Lerkendal og Valgrinda* som vist på kart i målestokk 1:1000, merket *Asplan Viak* sist endret 17.01.2023 med bestemmelser datert 17.01.2023 og beskrevet i planbeskrivelsen, sist endret 17.01.2023.

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

SAKSFRAMSTILLING



Nordre del av planområdet, delområde 4 Lerkendal, situasjonen i dag. Planavgrensningen er vist med heltrukket hvit strek.

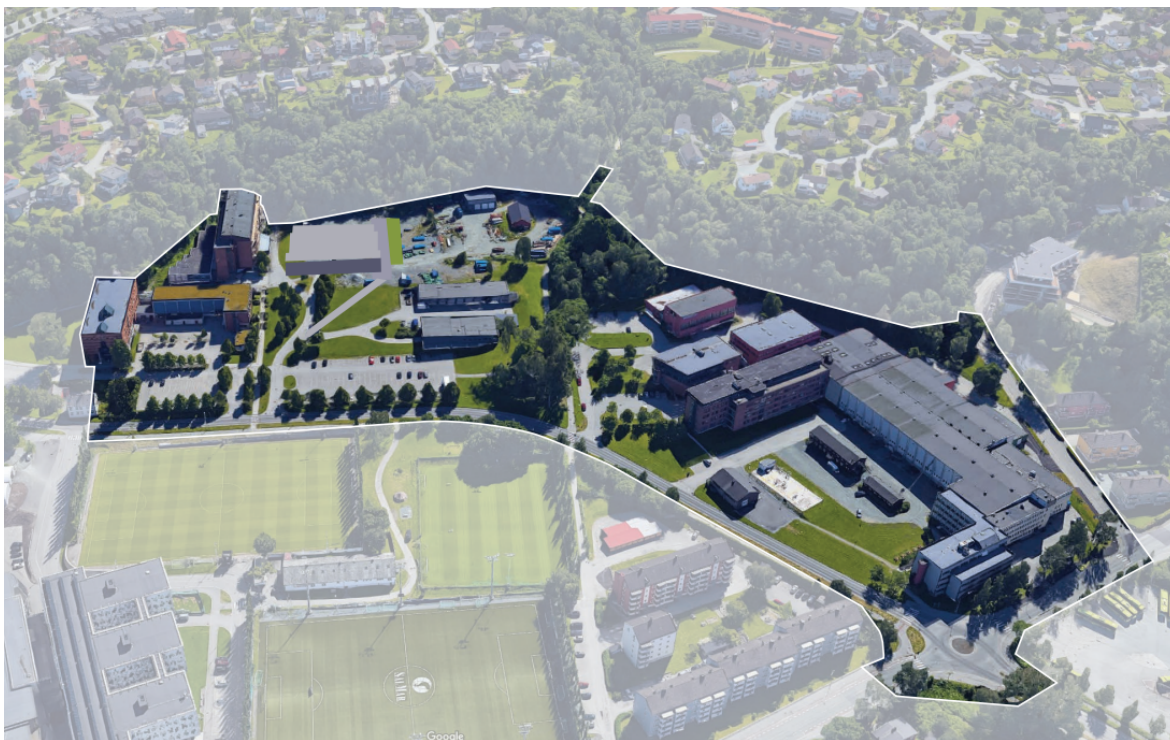
Trondheim kommune

Saken gjelder

Regjeringen har besluttet at NTNUs fagmiljø i Trondheim skal samles i området rundt Gløshaugen. Staten skal finansiere nybygg og ombygging av inntil 91 000 kvadratmeter i området for å muliggjøre samlingen, innenfor en ramme av 5,75 milliarder kroner. Statsbygg er forslagsstiller og byggherre. Prosjektet NTNU campussamling har vært gjennom flere runder med bearbeiding, og er redusert betraktelig etter krav fra kunnskapsdepartementet våren 2022. NTNUs ambisjoner for videre utvikling er imidlertid ikke redusert. Reguleringsplanene som fremmes nå legger rammene for både campussamling og langsiktig utvikling av NTNU, Sintef, Sit og andre viktige samarbeidspartnere. Å utvikle NTNU har stor nasjonal, regional og lokal betydning. Å samle NTNUs virksomhet rundt Gløshaugen legger til rette for økt tverrfaglig samarbeid mellom studenter og ansatte på universitetet, og økt samhandling mellom universitetet, byens næringsliv og kulturliv, og Trondheim kommune. NTNU campussamling er et viktig virkemiddel for å nå kommunens mål om at *kunnskaps- og teknologihovedstaden Trondheim skal være et kraftsentrum for en bedre verden og Nordens beste studieby*. Campussamlingen er også en fysisk styrking av innovasjonsdistrikt Elgeseter og av hele kunnskapsaksen fra Nyhavna i nord til Sluppen i sør.

Innenfor rammene av campusprosjektet vil det i delområde 4 rives eksisterende logistikkfunksjoner, og bygges for universitetsformål, mens ny logistikkentral bygges i delområde 5 Valgrinda. Områdeplanen definerer først og fremst det viktige utviklingsområdet for NTNUs fremtidige vekst og sentrale samarbeidspartnere som Sintef, Sit og forskningsnært næringsliv.

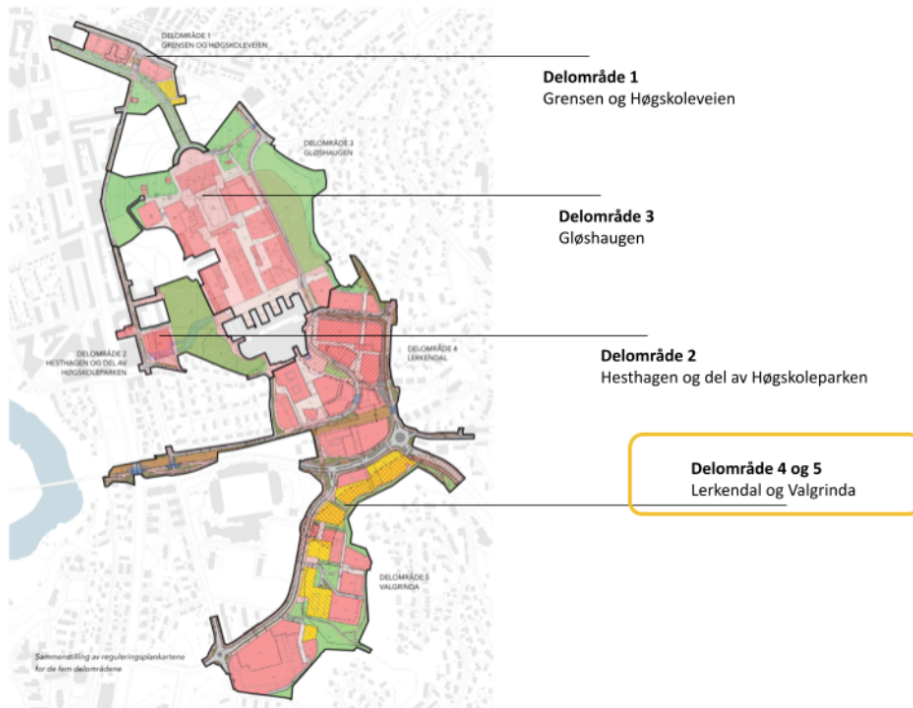
Kommunedirektøren har hatt orienteringer om planforslagene og oppdatering knyttet til NTNUs campussamlingsprosjekt i formannskap, bygningsråd og alle komitéene, samt alle de kommunale rådene i to runder. Saken om delområde 4 Lerkendal og 5 Valgrinda, legges fram for rådene til uttalelse, parallelt med den politiske behandlingen. Uttalelsene blir lagt med som vedlegg til saken i den videre politiske behandlingen.



Søndre del av planområdet, delområde 5 Valgrinda, situasjonen i dag. Planavgrensningen er vist med heltrukket hvit strek.

Trondheim kommune

Planområdet omtales som delområde 4 og 5, fordi det er to av de fem varslede delområdene som inngår i reguleringen av NTNUs campussamling. Planforslaget er en områdereguleringsplan, og er en av fire reguleringsplaner for bycampus som fremmes til sluttbehandling, ettersom delområde 4 og 5 fremmes som én, felles områdereguleringsplan.



De ulike delområdene innen campussamling. I dette saksframlegget er det delområde 4 og 5 som er tema. Illustrasjonen er hentet fra dokumentet *Byromsprinsipper*, datert 04.11.22.



På illustrasjonen er tiltakene på de ulike delområdene innen campussamling vist i sammenheng. Planområdet for områdereguleringen for Lerkendal og Valgrinda er stiplet i hvitt.

Trondheim kommune

Bakgrunn

Reguleringsplanforslaget utarbeidet av Asplan Viak som plankonsulent, på vegne av forslagsstiller Statsbygg. Kommunedirektøren mottok komplett planforslag 25.03.2022, planforslaget ble behandlet av bygningsrådet 21.06.2022, høringen ble avsluttet 06.09.2022 og Kommunedirektøren mottok revidert materiale fra forslagsstiller 04.11.2022. Reguleringsplanforslaget er utfyllende beskrevet i den vedlagte planbeskrivelsen.

Hensikt

Planforslaget legger til rette for ny universitetsbebyggelse. Planforslaget skal også legge til rette for studentboliger og idrettsbygg for universitetets brukere, bebyggelse for andre samarbeidspartnere av universitetet, og samferdselsareal som ivaretar en stor økning av gående og syklende i og gjennom området.

Tidligere vedtak i saken

Formannskapet vedtok i sitt møte 14.06.2016 i [sak 164/16](#) *NTNUs campusutvikling i Trondheim - et steg nærmere Nordens mest attraktive bycampus?* egne mål for Bycampus, og gjentok og forsterket målet om å styrke koblingene mellom universitetet og byen gjennom vedtak i sitt møte 19.05.2020 i [sak 143/20](#) *Strategi for innovasjonsdistrikt Elgeseter 2030*.

Bygningsrådet vedtok i sitt møte 21.06.2022 i sak [121/22](#):

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:

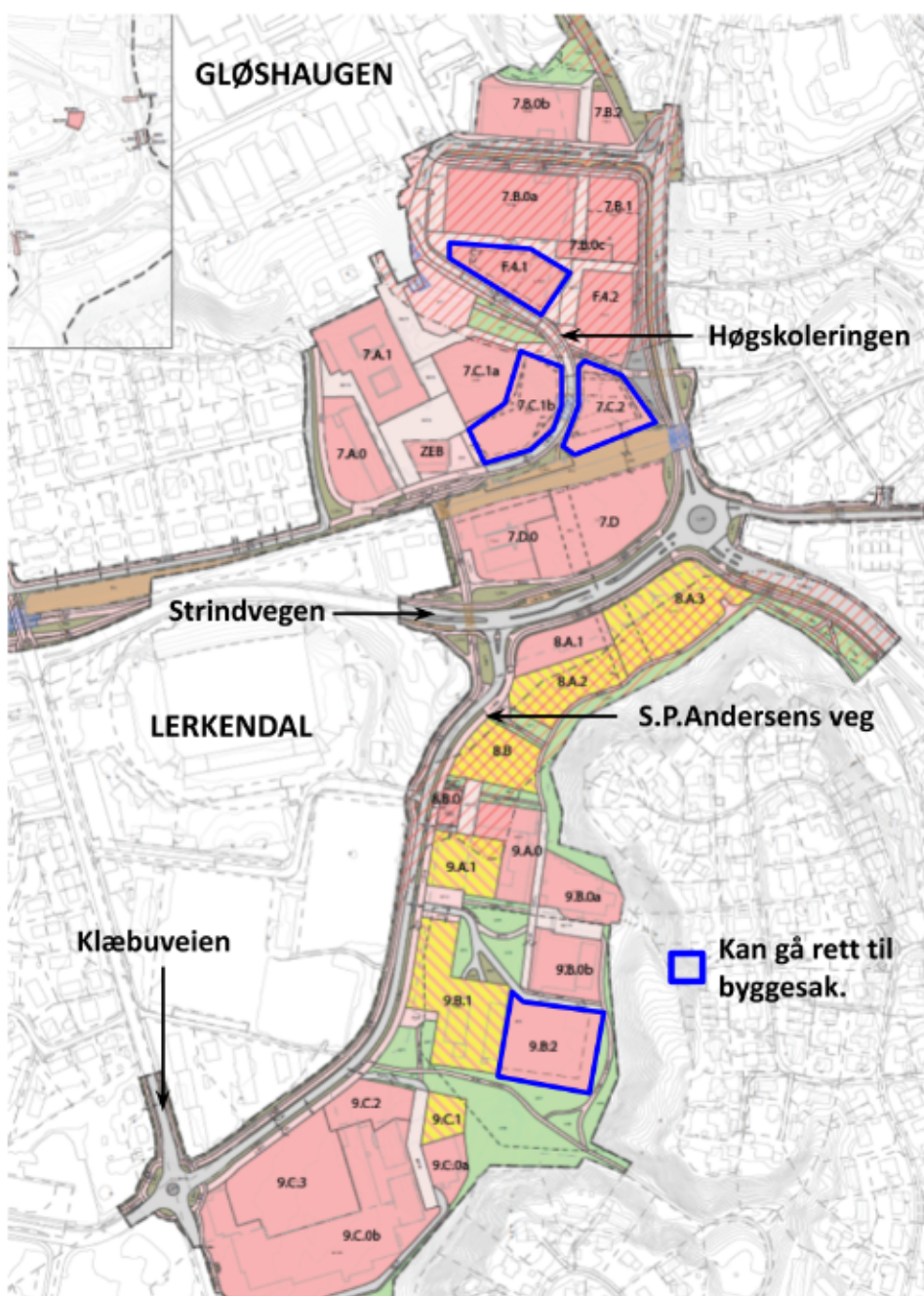
- 1. Ved detaljregulering av område 7.B.1, 7.B.2 og F.4.2 må skyggevirksomheter på boligbebyggelse hensyntas*
- 2. Nødvendig sykkelparkering må løses innenfor planområdet og i henhold til planretningslinjer i VPOR*
- 3. For sykkelparkering for bolig endres bestemmelsen § 2.7 til: Det skal være minst én sykkelparkeringsplass per soverom og minimum 50 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.*
- 4. Høgskoleringen, SKV4, skal være en offentlig regulert forbindelse.*
- 5. Feltene GP7, GP8, GP11, GN12–GN14, ST8, SGS18 skal være allment tilgjengelige og reguleres som offentlige.*
- 6. Ved detaljregulering av 7.D.0 skal det vurderes og legges hensynssone kulturmiljø på Sintefs hovedkontor, med bestemmelser om vern.*
- 7. Avklare hvordan formålsområdene GP7, GP8 og GP10 kan styrkes*
- 8. Følgende rekkefølgekrav må legges til eller endres slik:*
 - a) Det skal sikres at det opparbeides nytt fortau langs hele S.P. Andersens veg når tilliggende felt bygges ut.*
 - b) Legge til opparbeidelse av turveg o_GT i § 10.4 knyttet til brukstillatelse for felt 9.B.2, driftssentralen*
 - c) Oppdatere § 10.1 punkt 2, til også å gjelde o_SF10*

Trondheim kommune

Beskrivelse av planforslaget

Planforslaget legger til rette for ny bebyggelsesstruktur med avgrensede byggetomter med bebyggelse med i hovedsak seks etasjers høyde, i henhold til NTNUs krav til etasjehøyder. Høydene tilsvarer cirka åtte boligetasjer med vanlig etasjehøyde. Ny bebyggelse innenfor planområdet tilsvarer cirka 194 000 m² BTA, eksklusiv kjellerareal. For SINTEFs festetomter, felt 7.D, 9.C.2 og 9.C.3, er det brukt etasjehøyde 4,2 meter for alle etasjer, slik at det innenfor samme byggehøyde rommer sju mer normale etasjer.

Planforslaget har likelydende fellesbestemmelser og Byromsprinsipper for alle delplaner innen campussamling. Noen tillegg er lagt til områdeplanen i delområde 4+5. Hensikten med fellesbestemmelsene og Byromsprinsippene er å sikre kvalitet, helhet og sammenheng på tvers av planforslagene. Byromsprinsippene supplerer reguleringsbestemmelsene med prinsipper for hvordan de offentlige og felles byrommene skal utformes.



Trondheim kommune

Maksimalt byggevolum og arkitektonisk utforming

Bestemmelsene angir maksimale høyder og estimert areal for de enkelte formålsområder. Ved videre detaljregulering skal endelig utnyttelse og byggehøyder fastsettes etter vurdering av virkninger for nabobebyggelse, sol og skygge samt hensyn til kulturmiljø. Dette betyr at arealestimat og høyder skal reduseres ved videre konkretisering for å ivareta disse hensynene.

For feltene F.4.1, 7.C.1b, 7.C.2 og 9.B.2 er bebyggelsens maksimale utstrekning er angitt med byggegrenser, inkludert byggegrenser for tillatt utkraging over fortau, og maksimale høyder. Illustrerte volum viser maksimalt tillatt utnyttelse, men er noe mindre enn hva reguleringsplanens byggegrenser og maksimale høyder tillater.

Illustrasjonsprosjektet er bare *én* måte å disponere det maksimale antallet kvadratmeter. Det vil være mange andre måter å komponere bygningsvolumene og utforme arkitekturen. Dette vil først bli fastsatt i byggesaken for feltene F.4.1, 7.C.1b, 7.C.2 og 9.B.2 og i de videre detaljreguleringsplanene.

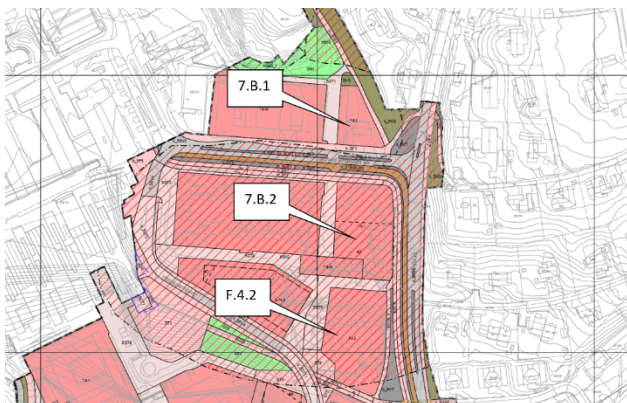
I planforslaget er det sikret at arkitekturen skal utformes slik at det oppnås gode visuelle og estetiske kvaliteter med variasjon i lange fasadeliv gjennom oppdeling og relieffvirkning og/eller variasjon i materialbruk, men det er ikke konkretisert hvordan dette skal skje.

Endringer i planforslaget

Endringer som følge av vedtak i forbindelse med førstegangsbehandling

Det er gjort endringer i planforslaget etter høring og offentlig ettersyn for å følge opp bygningsrådets vedtak gjengitt over. Punktene under refererer til vedtakspunktene i sak 121/22.

- 1) Planforslaget er endret med redusert høyde for bebyggelsen i feltene 7.B.1 og 7.B.2. Det er ikke gjort endringer for felt F.4.2, men reguleringsbestemmelse § 6.1.3 er endret slik at den skal sikre at endelig utnyttelse og byggehøyder fastsettes etter vurdering av virkninger for nabobebyggelse, sol og skygge samt hensyn til kulturmiljø.



- 2) Bestemmelsen om at sykkelparkering kan løses utenfor planområdet er tatt ut. Bestemmelsene og Byromsprinsippene sikrer nødvendig sykkelparkering og prinsipper for plassering og utforming.
- 3) Reguleringsbestemmelsene om sykkelparkeringsplasser til bolig *er endret i henhold til vedtakspunktet* og er gitt § 6.1.7.1
- 4) Høgskoleringen er regulert som offentlig forbindelse i plankartet
- 5) Alle nevnte områder er regulert som offentlig i plankartet: GP7=o_GP2, ST11= o_ST8, GP8= o_GP3, SGS18= o_SGS18 og 19, GN12-14=o_GN6-9.
- 6) Ny bestemmelse 5.1.7 Kulturmiljø: Ved detaljregulering av felt 7.D.0 skal det legges hensynssone bevaring kulturmiljø for bebyggelsen for Strindvegen 4, med bestemmelse om vern. Ved detaljregulering av felt 7.B.0a, 7.B.0b, og 9.A.0 skal det videre vurderes å etablere

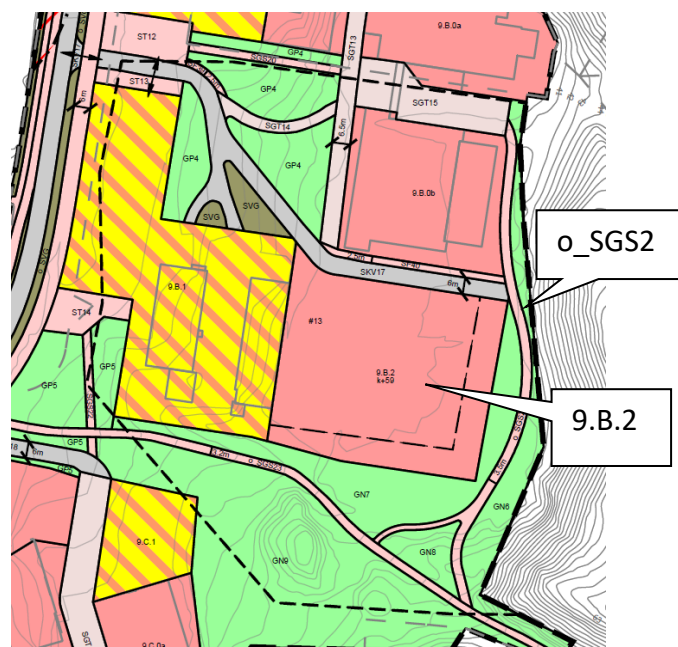
Trondheim kommune

hensynssone bevaring kulturmiljø over henholdsvis «Perleporten» i felt 7.B.0a og 7.B.0b, samt bebyggelse i 9.A.0, S.P. Andersens vei 15B, med bestemmelser om vern.

- 7) Bestemmelsene for parkformål er styrket med nye formuleringer. De nye bestemmelsene sikrer at det innenfor o_GP2 og o_GP3, tidligere GP 7 og 8, er flersjiktet vegetasjon som sikrer en sammenhengende økologisk korridor mellom felt o_GN5 og S.P. Andersens vei. o_GP2 (tidligere GP 7) er utvidet med cirka 4 meters bredde. Innenfor GP4, tidligere GP10, er det sikret at det skal etableres sittemuligheter og soner for opphold.
- 8)
- Det er tatt inn nytt rekkefølgekrav: "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."
 - Det er tatt inn nytt rekkefølgekrav: "Før det gis brukstillatelse til nybygg innenfor felt 9.B.2 skal o_SGS21 (før o_GT) være opparbeidet". Forbindelsen er oppgradert til gang- og sykkelveg for å ivareta vinterdrift. Dette er gang-/sykkelvegen i øst, langs skrenten opp mot Kringsjøvegen, til høyre i kartet under.
 - Det legges inn nytt rekkefølgekrav om: "Før det gis brukstillatelse til nybygg utover 15000 m² BRA innenfor felt 7.B.2, 7.B.1, 7.B.0a, F.4.1, F.4.2, 7.C.1a, 7.C.1b og 7.C.2, skal fortau o_SF21 (fortau langs Hans Osnes veg) være opparbeidet."

Endringer som følge av innsigelser

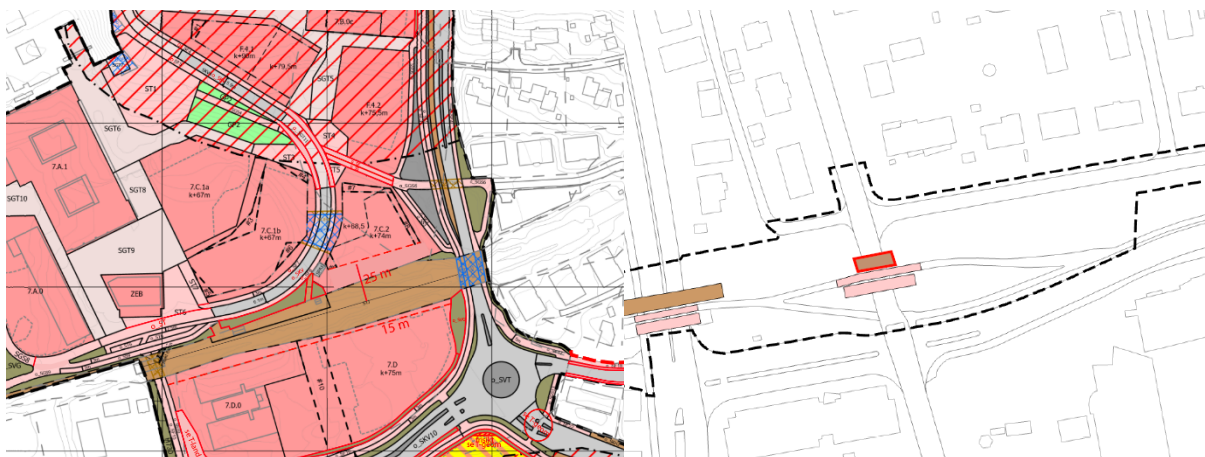
Statsforvalteren hadde innsigelser til planforslaget for manglende kunnskap og manglende hensyntagen til et eksisterende kommunalt deponi i tilknytning til formålsområde 9.B.2 som også kan få utilsiktet konsekvens for tiliggende områder og muligheten for å etablere følsom bebyggelse her, som boliger. Etter høring er det gjennomført miljøteknisk undersøkelse, som viste betydelige mengder deponigass i den sørlige delen av tiltaksområdet. Det er ikke undersøkt om det er gass innenfor resten av bestemmelsesområdet med mistanke om deponigass inkludert randsoner. Det er derfor stilt krav i bestemmelsene om nærmere undersøkelser før området skal detaljreguleres. Dersom det viser seg å være deponigass der vil det ikke kunne bygges boliger eller annen følsom bebyggelse i 9.B.1 og 9.C.1. Dette kan redusere det estimerte antallet boliger i området betraktelig. Bestemmelsene er tydeliggjort for å sikre at tilstrekkelig kunnskap foreligger før videre detaljplanlegging og tiltak kan gjennomføres, og innsigelsen er trukket.



Statsforvalteren fremmet også innsigelse til at planforslaget ikke var i tråd med nullvekstmålet for personbiltrafikken og Statlige planretningslinjer for bolig, areal og transportplanlegging, på grunn av åpning for ansattparkering ved videre detaljregulering sør for Strindvegen. Bestemmelsen er nå tydeliggjort, og innsigelsen er trukket.

Trondheim kommune

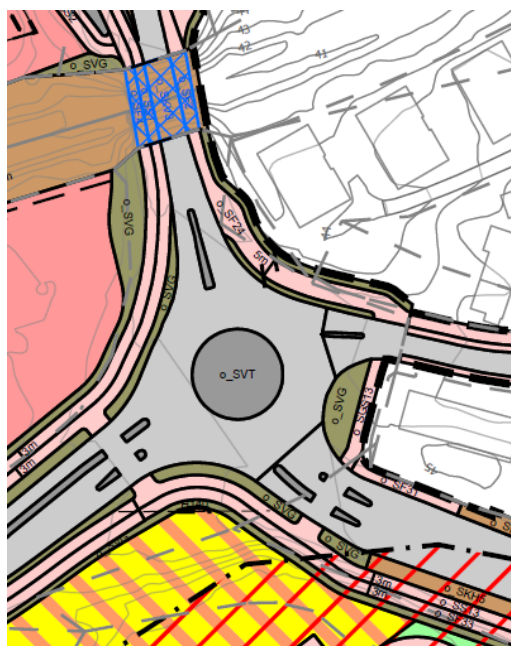
Bane Nor fremmet innsigelse til planforslaget for byggegrenser mot jernbanen for felt 7C2, 7D og 7.D.0, fordi disse framstod som tvetydige, da de forutsatte dispensasjon fra jernbaneloven. Bane Nor fremmet også innsigelse til utformingen av plankartet. Byggegrensene er endret og plankartet endret. Begge innsigelsene er trukket.



Endringer som følge av høringsinnspill

Samferdsel

Trøndelag fylkeskommune ga sterke faglige råd til planforslaget vedrørende Strindvegen og byggegrenser rundt rundkjøringen. Planforslaget har blitt justert i tråd med fylkets anbefalinger, og det er satt av plass til en mulig utvidelse av vegarealet innenfor formålet annen veggrunn - grønt. Det er tilført bestemmelser som skal ivareta at grøntarealet utformes med kvalitet og skal ivareta økologiske sammenhenger.



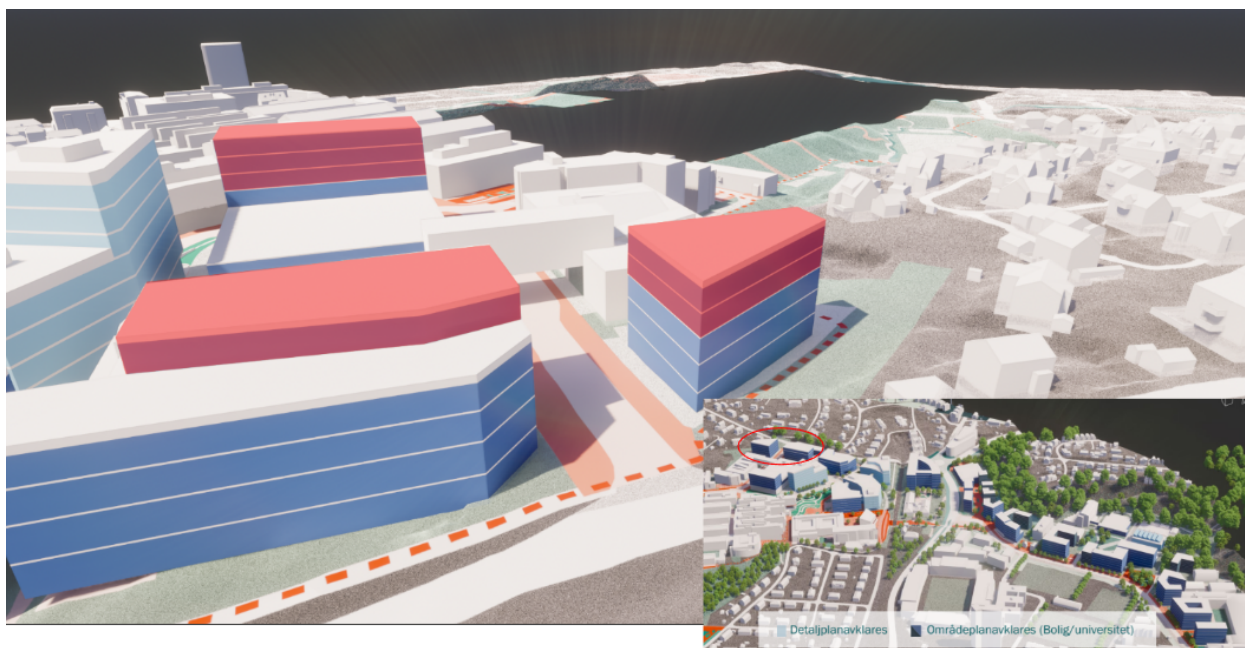
Rundkjøringen i Strindvegen er et viktig knutepunkt for mange trafikantgrupper. Planforslaget ivaretar gående, sikrer areal for syklende og ivaretar muligheten for utvide kapasiteten for kollektivsystemet. Areal for kapasitetsutvidelse avsettes som samferdselsformål-grønt.

Bebyggelse

Trøndelag fylkeskommune ved seksjon kulturminner ga også en rekke planfaglige råd knyttet til kulturmiljøene som inngår i planen og som berøres av planen. Naboer har også gitt innspill om at høringsforslaget ga store konsekvenser for bomiljøet deres, dette gjaldt særlig høyder i felt 7.B.2.

Trondheim kommune

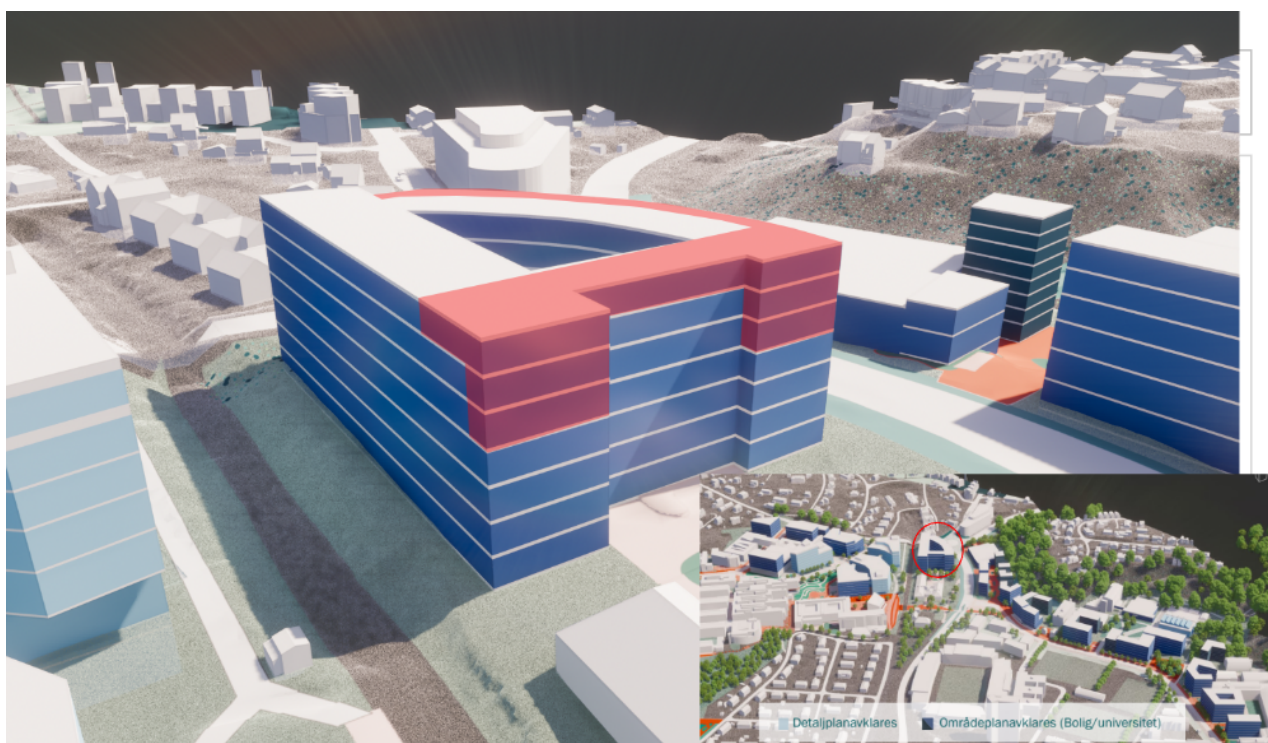
Maks utnyttelse for feltene rundt Perleporten, 7.B.2, 7.B.1 og 7.B.0a, er endret både når det gjelder tillatt kotehøyde og maks tillatt m² BRA.



Felt 7.B.0.b, 7.B.2 og 7.B.1 er redusert i høyde for å i større grad ivareta forholdet til naboer og virkningen av "Perleporten" som strekker seg over Richard Birkelands vei.

Bestemmelsene for videre detaljplanlegging har blitt endret noe som følge av innspillene, ved at det i videre prosesser skal tas hensyn til tilliggende kulturmiljø. Bestemmelse § 6.1.3 sier at: *Bebyggelse mot Strindvegen skal trappes ned fra maksimal regulert høyde for å ivareta landskapsrom, siktrom og tilliggende bygningsmiljø. Bebyggelse mot Lerkendal gård, Sintefs administrasjonsbygg og Lund gård skal trappes ned til maksimalt fire etasjer.*

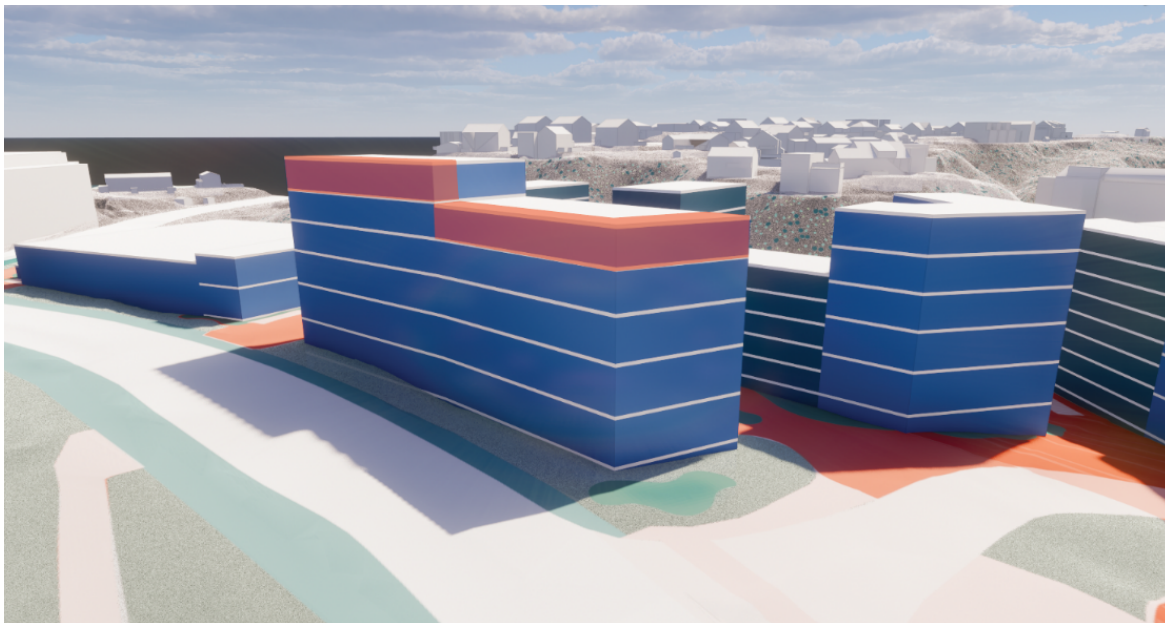
Illustrasjonene under viser hvordan dette kan gjøres.



Trondheim kommune

Rundt Lerkendal gård er det gjort noen endringer i tillatt høyde. Bygget langs Strindvegen, felt 7.D, er også redusert med cirka 1 300 m² maksimum BRA.

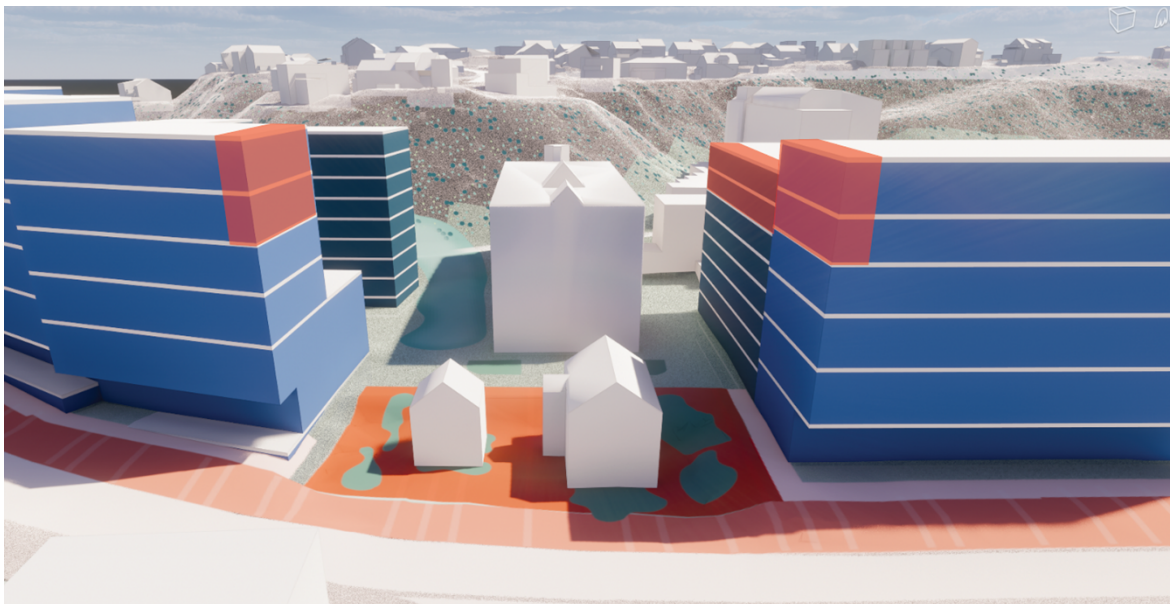
Av hensyn til Lerkendal gård og Sintef sitt administrasjonsbygg er også bebyggelsen på motsatt side av Strindvegen forslått nedtrappet noe. Kommunedirektøren har bedt om at bebyggelsen her reduseres til fire etasjer, men forslagsstiller har ikke ønsket å imøtekomme dette. Bestemmelsene er likevel endret slik at det i detaljreguleringsprosessen må vurderes konkret og helhetlig hvilken endelig byggehøyde og utforming som kan tillates for å ivareta det beskrevne hensynet.



Felt 8.A.1 er redusert nedtrappet til fire etasjer mot kulturmiljø og maks utnyttelse er redusert med 250 m² BRA.

Rundt Lund gård er det illustrert hvordan endringen i bestemmelsen kan slå ut for felt 8.B og 9.A.1. Arealestimatet er justert med cirka 100-300 m² BRA. Trøndelag fylkeskommune anbefaler at bygningsvolumene bør senkes til maksimalt fire etasjer innenfor begge felt for å ivareta den vernede bebyggelsen på Lund gård.

Trondheim kommune



Illustrasjonen viser forslagsstillers vurdering av etterspurt tilpasning av bebyggelsen mot Lund gård. Illustrasjonen er i henhold til det estimatet som ligger i forslag til områdeplan. Byggefeltene skal videre detaljreguleres.

Andre endringer

Statsbygg og NTNU har etter utarbeidelse av høringsforslaget gjennomført en prosess i tråd med tilbakemeldinger fra departementet med mål om en større kostnadsreduksjon for NTNUs campussamling. Prosessen innebærer ikke endring i ønsket utbyggingsvolum planforslaget legger til rette for, men har blant annet påvirket utforming av Miljøprogrammet og det miljø- og klimamessige ambisjonsnivået som lå for ny bebyggelse i høringsforslaget. Disse ambisjonene har blitt sterkt redusert. Man har blant annet gått bort fra hovedmål om å tilstrebe plussenergi campus og å være et forbildeprosjekt på sirkulære og arealeffektive løsninger. Man har også gått bort fra delmål om å utvikle campus som et nullutslippsområde. I det reviderte miljøprogrammet vises det til at prosjektet skal planlegges med utgangspunkt i TEK17 som standard. Programmet gjelder for bebyggelse som kan gå rett til byggesak etter vedtak av områdeplanen. For felt som har krav om videre detaljregulering skal det utarbeides eget Miljøprogram.

Ved offentlig ettersyn var det noen avklarte endringer som enda ikke var gjennomført i materialet, men som ikke ble fremmet som egne vedtak da det var enighet med forslagsstiller om at dette skulle på plass før sluttbehandling. Disse endringene er nå innarbeidet i planforslaget. Det har i høringsperioden blitt utarbeidet en vindanalyse for planområdet. Analysen tydeliggjorde noe økt vindkonsentrasjon som følge av planforslaget på noen punkter. Økt vindbelastning ved foreslått tiltak i felt F.4.1 får konsekvens for forplassarealet til Realfagsbygget og inngangssituasjonen i felt F.4.1 samt oppholdskvaliteter i Høgskoleringen. Dette skal reduseres med tiltak i fasaden for felt F.4.1, men tiltak kan ha begrenset effekt. I Strindvegen ved dagens bussholdeplass ved Sintef vil endret og stedvis økt vindhastighet skyldes noe nedslagsvind, men i all hovedsak korridoreffekt som oppstår mellom ny bebyggelse, særlig ved vind fra vest kunne redusere oppholdskvaliteter på bussholdeplassen og i gaterommet. Bestemmelsene skal ivareta at dette hensynet sikres i videre detaljplanlegging i området.

Kommunedirektøren har i planprosessen etterspurt mulighet for flere funksjoner og utadrettet virksomhet innenfor formålet offentlig/privat tjenesteyting, og da særlig knyttet til fremtidige byrom og viktige forbindelser. Gjennom bestemmelse § 6.2.1 tillates det inntil 20 prosent forretning, kulturformål og bevertning innenfor feltene regulert til offentlig-privat tjenesteyting.

Trondheim kommune

Bestemmelsene er tilført krav om at for felt F.4.2 skal det i 1. etasje mot byrom og tilliggende gater tilrettelegges for utadrettet forretning, kulturformål eller bevertning. For felt 7.B.1 skal det i 1. etasje være utadrettet virksomhet.



Illustrasjonene viser formålsområde 7.B.1, “Legesentertomta”, ved krysset Richard Birkelands veg (til venstre), og Strindvegen og formålsområde F.4.2 ved plassrom i Høgskoleringen (til høyre).

Gangveg langs grøntstrukturen ved logistikkentralen, som kobler seg på den viktige skolevegen opp Dalen, har blitt endret til gang- og sykkelveg for å ivareta vinterdrift, slik at denne kan være tilgjengelig hele året.

Planforslagets bestemmelser om bymessig og arkitektonisk kvalitet er endret for å i større grad sikre arkitektonisk sammenheng og variasjon som gjør det attraktivt for fotgjengere å ferdes på gateplan og som bygger opp om gatemiljøet. Dette for i størst mulig grad ivareta videre konkretisering av de mål NTNU og Trondheim kommune har for utviklingen av Bycampus og imøtekomme innkomne merknader fra naboer som har etterlyst større tydelighet på arkitektonisk kvalitet og utforming. Byromsprinsippene som følger bestemmelsene har også blitt supplert med prinsipper for tilrettelegging som skal ivareta at campus også er et attraktivt område å ferdes i gjennom den lange anleggsperioden.

Kommunedirektørens vurdering

Kommunedirektøren mener planforslaget til områderegulering av Lerkendal og Valgrinda ivaretar Statsbyggs campusamlingsprosjekt og NTNUs nødvendige utbyggingspotensial for fremtidig utvikling samt areal for viktige samarbeidsaktører til universitetet. Planforslaget muliggjør realisering av målene om en attraktiv og levende bycampus, men oppnåelse av målene avhenger av videre prosesser.

Kommunedirektøren mener at aktiv målstyring og godt videre samarbeid og koordinering aktørene imellom vil være avgjørende for utviklinga av en levende bycampus, en bedre by og et universitet som kan gi kunnskap for en bedre verden. Kommunedirektøren har tidligere problematisert det potensielle fraværet av funksjoner som også inviterer byens befolkning inn i campusområdet for Lerkendal og Valgrinda, og videre opp til Gløshaugen-plataet. Denne bekymringen er fortsatt reell, men planforslaget begrenser ikke muligheten for at slike funksjoner kan finne sted innenfor planområdet. En slik utvikling vil avhenge av et videre godt samarbeid mellom byen, universitetet og samarbeidsaktørene i Bycampus.

Trondheim kommune

Det er gitt merknader om at planforslaget båndlegger store arealer som offentlig/privat tjenesteyting, noe som gir stor fleksibilitet for NTNU, men samtidig begrenser Sit og andre samarbeidspartneres mulighet til å bidra til utviklingen. Kommunedirektøren mener planforslaget åpner for mange kombinasjonsmuligheter i videre detaljregulering innenfor tjenesteyting, og ser det positivt at det åpnes for inntil 20 prosent forretning, kulturformål og bevertning innenfor feltene som skal detaljplanlegges.

Det er begrensninger på hvor det kan planlegges for boliger. Et alternativ til dette ville vært å striperegulere flere områder for å åpne opp for boliger flere steder.

Innenfor de kombinerte formålsområdene (striperegulert) er det sikret i bestemmelse § 6.3.2 at minimum 10 prosent av kombinert formål skal benyttes til velferdsformål og minimum 25 prosent til boligformål. Dette gir muligheter for gode kombinasjonsløsninger i fremtidige detaljreguleringsprosesser, men det kan også gi begrensninger gjennom utbyggingsrekkefølge.

Realisering av formålsområde 8.A.1 vil sannsynligvis gi en bedre støysituasjon langs Strindvegen, og bør utvikles i sammenheng med boliger i 8.A.2. Potensielt gir dette begrensninger på når utvikling kan skje. Usikkerhet knyttet til hvilke begrensninger deponiet som er avdekket innenfor bestemmelsesområde #13 kan gi for å realisere boliger her er også reel. Områdene som er avsatt med striperegulering har i dag også laboratorievirksomhet. Videre detaljreguleringsprosesser må avklare i hvilken grad disse funksjonene kan utvikles i det samme området.

Kommunedirektøren mener hensynet til naboer og kulturmiljø er viktig, og ser at det ved detaljregulering kan få konsekvenser for de forventningene til byggehøyde, utnyttelse og arealestimat som områdeplanen etablerer, men erkjenner at for de aktuelle feltene gis det gjennom planen ikke utbyggingsrett. Hensynet kan og skal derfor ivaretas i videre detaljreguleringsprosess der også utforming og arkitektur i større grad kan gi muligheter for en balansert og god utvikling. Kommunedirektøren har bedt forslagsstiller justere planmateriale i større grad for å imøtekomme disse verdiene, men forslagsstiller har ikke villet etterkomme dette. Dette gjelder særlig rundt Lund gård hvor bebyggelsen med fordel kunne vært to etasjer lavere, og for felt 8.A.1 der Kommunedirektøren mener høyden skal være en etasje lavere for å reelt hensynte Lerkendal gård og landskapsrommet rundt, som også ble påpekt fra Trøndelag fylkeskommunes høringsinnspill og naboer.

Det anbefales at NTNUs framtidige parkeringsbehov løses som et eget mobilitetshus i videre detaljplanlegging for å begrense nødvendig tilrettelegging og de konsekvensene dette har for myke trafikanter, oppholdskvaliteter og grønnverdi. Dette er ikke sikret i planen, men bestemmelsene åpner for at det kan løses slik.

Medvirkning

Tiltakene i planforslaget er omfattende og påvirker områder som mange bruker og er engasjerte i. Det er gjennomført bred medvirkning i planprosessen. Både forslagsstiller og kommunen har hatt egne nettsider for campus. Det er gjennomført digitale og fysiske informasjons- og dialogmøter, høringsmøter, digital byvandring og åpne kontordager på Bøker og bylab, Bytorget og campus underveis i planperioden. Dette har vært tiltak for sikre en bred involvering av lokalmiljøet og andre parter som blir påvirket av utviklingen. I disse foraene har både forslagsstiller,

Trondheim kommune

plankonsulenter og Kommunedirektøren vært tilgjengelige for spørsmål. Planforslaget har vært gjennom offentlig ettersyn og høring ved førstegangsbehandling. Utstillingsmontere med innspillmuligheter gjennom QR-koder har vært plassert ut i høringsperioden. Denne medvirkningen har sammen med politiske vedtak ført til noen endringer og justering av tiltakene i planforslaget. Videre detaljregulering med mer konkretiserte planforslag vil gi nye anledninger til ytterligere medvirkning med naboer og berørte.

Det er et store forskjeller mellom naboer og aktører som jobber for å styrke Teknologihovedstaden, kunnskapsbyen, studiebyen og innovasjonsdistriktet tilknyttet campussamling sine synspunkter, både på utforming av og høyder på bebyggelsen. Tilsvarende varierer innspillene sterkt mellom de som vektlegger det arkitektoniske og tilpasning til omkringliggende by, og de som vektlegger aktivitetene dette skal legge til rette for.

Uttalelser fra sentrale utviklingsaktører

Campussamling involverer mange aktører, og det er mange hensyn som skal tas. Innbygger- og naboers innspill er oppsummert i del om medvirkning. Under følger uttalelser fra sentrale utviklingsaktører tilknyttet campussamling til det endelige planforslaget:

Mottaksprosjektet ved NTNU

«Forslag til områdeplan vil i stor grad ivareta det nødvendige utbyggingspotensialet NTNU trenger for fremtidige campusutviklingsprosjekter. Detaljregulerte områder vil innenfor de rammene som er gitt i planmaterialet ivareta NTNUs måloppnåelse i prosjektet Campussamling. Det presiseres at arealrammene som er gitt i planen ikke kan innskrenkes ytterligere, da dette vil gå ut over funksjonalitet og innhold. Delområde 4 og 5 er svært viktige utviklingsområder for fremtidig vekst, og hvor NTNU i hovedsak ønsker å plassere ingeniørvitenskaplige funksjoner som har en fagtilhørighet her. Videre er det viktig for NTNU at området legger til rette for både forskningsnært næringsliv, knyttet opp mot ingeniørvitenskapelige fag ved NTNU og forskningsmiljøene ved Sintef som har tilhold i dette området og for studentvelferdsfunksjoner som bør være tett på universitetet. NTNU vil understreke at det innenfor planforslaget er tilrettelagt for en logistikkentral, som er en viktig del av Campussamlingsprosjektet, og som skal prioriteres realisert.»

Sintef

«Områdeplanen omfatter strategisk viktige eiendommer for SINTEF. Disse skal bidra til SINTEFs visjon om Teknologi for et bedre samfunn og SINTEFs høye miljøambisjoner. I tillegg skal utviklingen av disse eiendommene styrke båndene mellom NTNU og SINTEF, og bidra til Trondheim kommunes mål for byutviklingen. Strindvegen 4 er SINTEFs hovedkontor og skal utvikles som en markør av campus mot sør. S.P. Andersens veg 15B skal utvikles med laboratorier med den nødvendige nærheten til campus for at det skal være attraktivt for forskere og studenter, og kunne løse stadig flere oppgaver for den grønne omstillingen. Områdeplanen er i all hovedsak veldig god. Det er imidlertid tre punkter hvor planen risikerer å begrense gjennomføringen, og som bør endres:

- *Det bør tillates å utrede høyhus for SINTEFs hovedkontor, i Strindvegen 4.*
- *Ved S.P. Andersens veg 15 må det ikke etableres boliger som begrenser viktig laboratorie- og forskningsvirksomhet*

Trondheim kommune

- *Rekkefølgekravet om Lerkendalforbindelsen må gi mulighet for at kostnader fordeles over tid og på ulike eiendommer, med mulighet for økonomisk sikring i stedet for krav om full opparbeidelse av allerede fungerende forbindelser ved første byggetrinn»*

Studentskipnaden i Gjøvik, Ålesund og Trondheim (Sit)

«Sit mener det bør bo studenter på og rundt campus for at det skal bli en levende og attraktiv bydel. Tilstrekkelig med gode og godt plasserte studentboliger er viktig for å for å motvirke press på etablerte boligområder i nærheten av campus når nærmere 10 000 studenter flyttes til bydelen. Forslagstiller har kun tatt høyde for om lag 500 studentboliger plassert i delområde 4 og 5. Vi vil påpeke at dette anslaget står i fare for å bli enda lavere på grunn av mulige konflikter med lab- og logistikkfunksjoner innen samme område. Sit støtter bestemmelse §5.3.2. der det legges det opp til at minimum 35 prosent av tillatt bruksareal innenfor feltene samlet skal brukes til bolig og – velferdsformål for studenter, inkludert idrettshall. Minimum 25 prosent skal brukes til boligformål. Vi vil påpeke at det reelle antall boliger står i fare for å bli lavere på grunn av mulige konflikter med lab- og logistikkfunksjoner innen samme område.»

Konsekvenser for miljømessig bærekraft

Trondheim kommune har vedtatt et samfunns mål som sier at Trondheim skal ta ansvar for et grønnere og mer sirkulært samfunn.

Kommunedirektøren mener det er uheldig at miljøprogrammet til NTNU campussamling er nedjustert fra å være et forbilde for byggeprosjekter til bare å skulle oppnå minstekrav i byggt teknisk forskrift (TEK17). Kommunedirektøren forstår at dette har en klar sammenheng med kostnadskuttene over statsbudsjettet, men synes det er svært beklagelig at det skal gå utover miljø- og klimaambisjonene, og målet om at byggeprosjektet NTNU campussamling skal ha et lavt klimafotavtrykk. Dette er også i strid med bystyrets vedtak i sitt møte 21.11.2019 i sak 140/19 punkt 15, som blant annet sier at Campus skal utvikles til å bli et nullutslippsområde.

Planforslaget bidrar positivt til byvekstavtalen av 25.06.2019, som inkluderer målet om at veksten i persontransporten skal skje med gange, sykling og kollektivtrafikk. Planforslaget bidrar positivt gjennom at det for offentlig tjenesteyting og bolig tillates ikke parkering ut over HC-parkering og drifts- og tjenestebilparkering. Det kan tillates drifts- og tjenestebilparkering samt ansattparkeringsplasser knyttet til kontor og privat tjenesteyting sør for Strindvegen. For kontorformål tillates maks 0,1 plasser per 100 m² BRA og for privat tjenesteyting tillates maks 0,5 plasser per 100 m² BRA.

Parkeringsdekning for de fleste feltene skal fastsettes endelig i detaljreguleringsplan og skal bygge opp under vedtatte klimamål, samtidig som nødvendige samfunnsfunksjoner ivaretas og negative virkninger for nærmiljøet begrenses. Innenfor hele områdeplanens avgrensning finnes i dag cirka 850 parkeringsplasser og samlet innenfor alle delområdene for NTNU Campussamling finnes i dag cirka 1 450 parkeringsplasser. Disse plassene planlegges erstattet av bebyggelse, og det er kun sør for Strindvegen det åpnes for at parkering kan vurderes. Planforslaget vil bidra til at området får mindre biltrafikk og at det blir bedre tilrettelagt for myke trafikanter.

Trondheim kommune

Konsekvenser for sosial bærekraft

Trondheim kommune har vedtatt et samfunns mål som sier at *Trondheim skal være en mangfoldig by med et sterkt fellesskap.*

Flere byrom og gangforbindelser skal etableres som følge av med planforslaget. Kommunedirektøren mener det vil være positivt for den sosiale bærekraften å få flere attraktive møteplasser i området, å sikre et bedre og tettere nett av attraktive forbindelser og en bredere sammensetning av aktiviteter og tilbud som både styrker campus men også gir noe til byens barn og borgere. Målet er en attraktiv og levende bycampus for studenter, ansatte, besøkende og innbyggere. Lerkendal og Valgrinda har delvis vært et ventende areal i over 50 år, noe som også gir utfordringer i nærområdene. Flere foreslåtte rekkefølgetiltak knyttes til alle større utbyggingstiltak i området, og er viktige for å sikre sammenheng og øke den sosiale bærekraft i og rundt området.

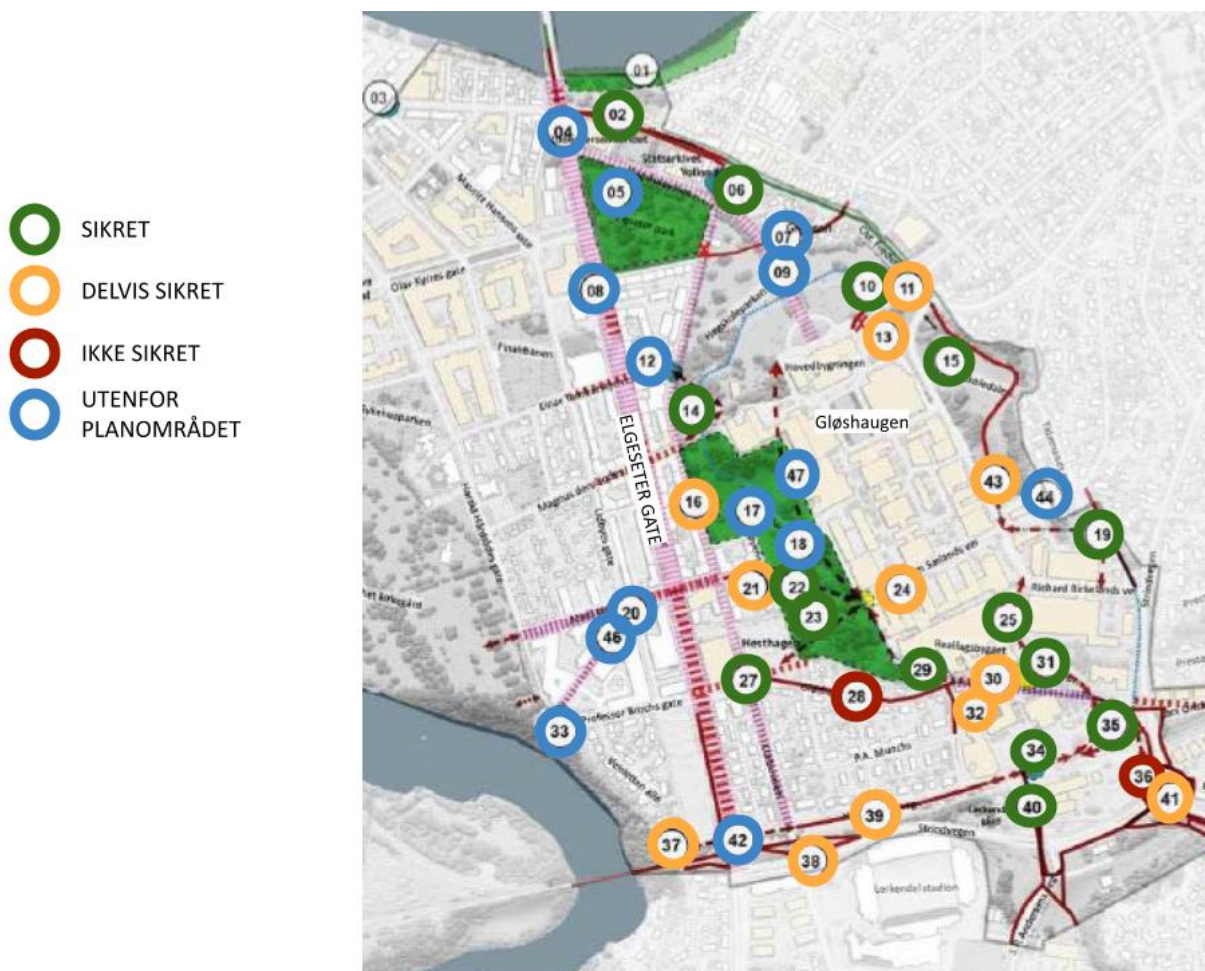
Konsekvenser for økonomisk bærekraft

Trondheim kommune har vedtatt et samfunns mål som sier at *Kunnskaps- og teknologihovedstaden Trondheim skal være et kraftsentrum for en bedre verden.* Kommunens mål om å styrke sin posisjon som Teknologihovedstad og kunnskapsby er konkretisert i verdiskapingsstrategien, strategien for innovasjonsdistrikt og helhetlig studentpolitikk.

Kommunedirektøren mener tiltaket vil ha positive konsekvenser for verdiskaping og næringsutvikling gjennom å styrke NTNUs muligheter for utvikling i tråd med sine mål, styrke utviklingen av Bycampus i tråd med Trondheim kommunes mål og tilrettelegge for samarbeid og ny utvikling for offentlige og private aktører i det viktige og sentrale byområdet Lerkendal og Valgrinda er.

Kommunedirektøren mener planforslaget vil ha noen økonomiske konsekvenser for Trondheim kommune. Det er flere felt med offentlige samferdselsformål i planforslaget, som kjøreveg, fortau, torg, gangveg, sykkelveg og grønnsstruktur. Tiltak i disse feltene vil medføre en økonomisk konsekvens for kommunen.

Trondheim kommune



Kartet viser hvilke tiltak fra Veiledende plan for offentlige rom som henholdsvis er sikret, delvis sikret eller ikke sikret i planforslagene gjennom rekkefølgekrav – og hvilke tiltak som ligger utenfor planområdene, og ikke ble med i planforslagene som nå ligger til sluttbehandling.

Kommunedirektørens konklusjon

NTNU campussamling er en nasjonal investering med ambisjoner om å bidra til kunnskapsutvikling, innovasjon og samfunnsutvikling. NTNUs campusutvikling er viktig for å styrke kunnskaps- og teknologihovedstaden og studiebyen Trondheim. Samlingen er et stort og viktig grep i by- og sentrumsutviklingen i Trondheim, og i videreutviklingen av kunnskapsaksen og innovasjonsdistriktet. Prosjektet er viktig i seg selv for NTNU, og gir også svært positive ringvirkninger for næringsliv, kulturliv og miljø.

Kommunedirektøren mener at planforslaget gir de nødvendige rammene for NTNUs campussamling i delområde 4 og 5, og handlingsrom for videre utvikling for NTNU og samarbeidspartnere.

Planforslaget åpner for en stor endring og utvikling av områdene Lerkendal og Valgrinda. Det er viktig at denne fortettingen skjer med kvalitet, med tydelige bærekraftsambisjoner, og at videre prosesser tilrettelegger for en utvikling der ulike funksjoner som underbygger en attraktiv campus, men også en attraktiv bymessig utvikling kan finne sted. Det ligger mange gode intensjoner i planforslaget for å ivareta mulighetene for en attraktiv og levende bycampus.

Trondheim kommune

Campussamlingen vil medføre lange byggeprosesser og ulemper for studenter, ansatte og deler av byens befolkning i anleggsperioden, og da særlig for eksisterende bomiljøer. Det blir viktig med god dialog med alle berørte i gjennomføringsfasen for å minimere ulemper, og legge til rette for gode, midlertidige løsninger.

Bestemmelsesområde for deponiområdet og randsone begrenser potensielt at en kan tillate boliger i den utstrekning områdeplanen åpner for, i videre detaljplanlegging. Kommunedirektøren finner det problematisk at planen ikke i større grad kan gi forutsigbarhet for denne ønskede, og viktige utviklingen av Bycampus. Kommunedirektøren deler Sits oppfatning av at det trengs tilstrekkelig med gode og godt plasserte studentboliger for å motvirke press på etablerte boligområder i nærheten av campus, og oppfordrer aktørene til å se nærmere på muligheten for å finne egnede tomter/mulig sambruk for studentboliger innenfor planområdet.

Kommunedirektøren støtter planforslaget og vil understreke at den er utarbeidet i et tett og godt samarbeid med NTNU og Statsbygg.

Kommunedirektøren anbefaler at planforslaget vedtas.

Kommunedirektøren i Trondheim, 17.01.2023

Bente Næverdal
byutviklingsdirektør

Ragna Fagerli
byplansjef

Øystein Ask
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Vedlegg

- Vedlegg 1: Planbeskrivelse
- Vedlegg 2: Reguleringskart
- Vedlegg 3: Reguleringsbestemmelser med vedlegg
- Vedlegg 4: Vedlegg til bestemmelser: Byromsprinsipper
- Vedlegg 5: Merknader med forslagsstillers og Kommunedirektørens kommentarer
- Vedlegg 6: Illustrasjonsvedlegg
- Vedlegg 7: Illustrasjonsplan

Kun beslutningsrelevante dokument legges ved