



Fagnotat

Vår ref.
2023/8454

Vår dato
12.03.2026

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

Detaljregulering av S. P. Andersens veg 15, 15b og 17, sluttbehandling

1. Hva notatet gjelder

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

Utfordringer i planarbeidet til førstegangsbehandling var forholdet til gjeldende områdeplan og temaene høyder, adkomst, formål og utforming av byrom. Høydene er nå justert til å være i samsvar med områdeplanens bestemmelser. Forslagsstiller er uenig i formuleringen av rekkefølgekrav om opparbeidelse av fortau langs S. P. Andersens veg, samt at rekkefølgekrav om flytting av Lund gård knyttes til etablering av ny bebyggelse innenfor felt K/T1, og ikke opparbeidelse av fortau langs S. P. Andersens veg.

Byplankontoret anbefaler at planforslaget vedtas.

Reguleringsplanforslaget er utfyllende beskrevet i den vedlagte planbeskrivelsen.

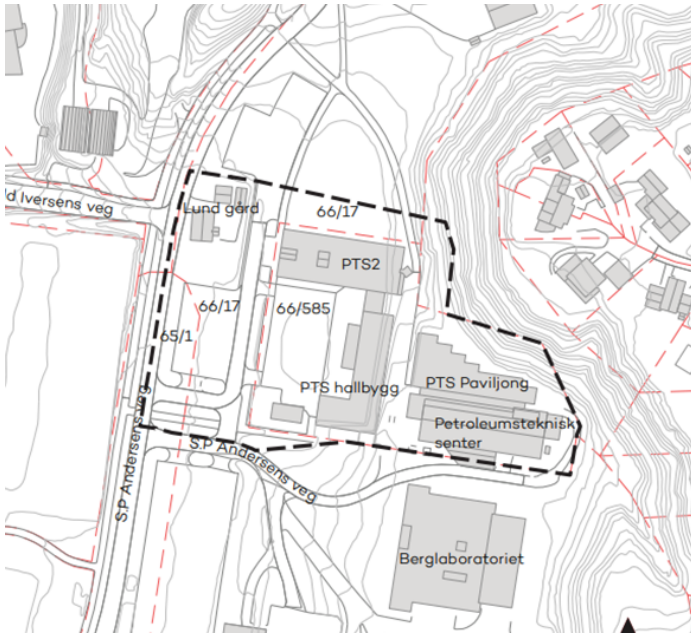
Reguleringsplanforslaget er utarbeidet av Advansia, med bistand fra AFRY Ark Studio, som plankonsulent, på vegne av forslagsstiller Stiftelsen SINTEF.

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.



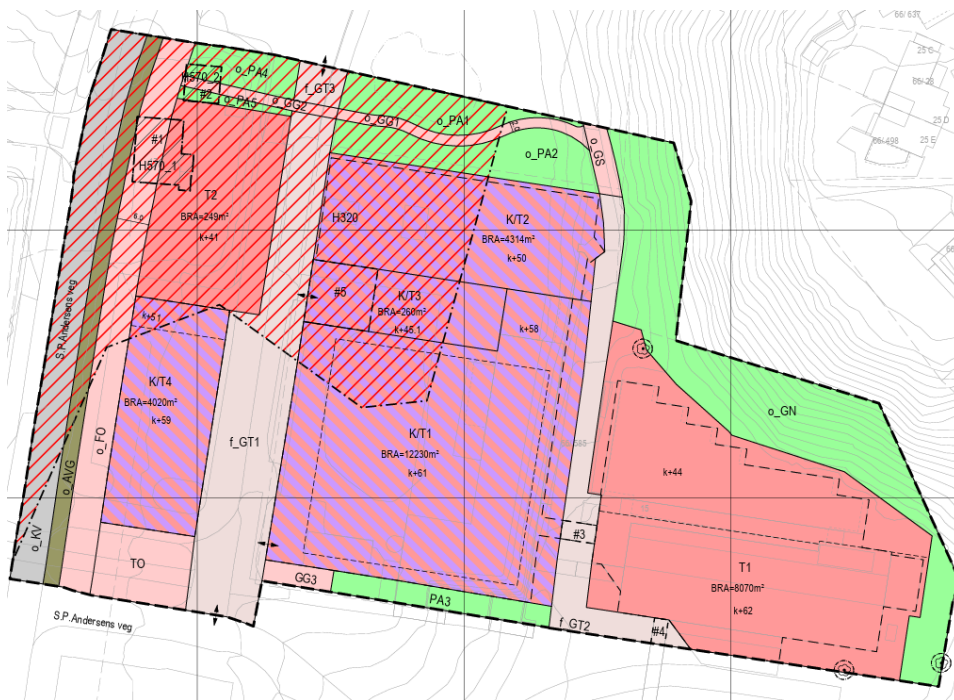
Figur 1: Planavgrensning og dagens situasjon

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 tomten (innenfor T2) slik at det blir plass til etablering av framtidig fortau på østsida av S. P. Andersens veg.



Figur 2: Illustrasjonsplan ny situasjon (full utbygging)



Figur 3: Forslag plankart

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

Vesentlige virkninger

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

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

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

Nord for planområdet er det i dag en større parkeringsplass som har adkomst gjennom planområdet fra sør, det vil si gjennom det som er vist som gatetun f_GT1. Det er usikkert når området nord for planområdet vil bli bygd ut i tråd med områdeplanen, og fram til da vil denne

parkeringsplassen fortsatt ha adkomst gjennom gatetunet. Selv om formålet gatetun som utgangspunkt skal prioritere gående og syklende, så vil det altså i uvisst tid være adkomstveg til parkeringsplassen nord for planområdet.

Rekkefølgekrav om flytting av Lund gård er knyttet til etablering av ny bebyggelse innenfor felt K/T1 (nytt hallbygg). Oppgradering av parkareal (PA) og parkering og grøntområde (K/T1 og TO) mot S.P. Andersens veg, er knyttet til etablering av ny bebyggelse innenfor felt K/T1 og K/T3 (nytt glassbygg).



Figur 4: 3D-illustrasjon av full utbygging, samt utvidelse av fortau og ny plassering av Lund gård i tråd med områdeplanen. Hvite volum på siden av planområdet er fra områdeplanen.

Førstegangsbehandling

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

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

Før sluttbehandling skal følgende endres:

- 1. maksimal kotehøyde innenfor K/T1 skal reduseres i tråd med områdeplanens bestemmelser*
- 2. bebyggelsen skal trappes ned til fire etasjer mot Lund gård i tråd områdeplanens bestemmelser*
- 3. bebyggelse innenfor felt K/T4 tillates ikke utkraget utover torg i sør (#2)*
- 4. rekkefølgekrav om flytting av Lund gård innenfor T2 skal knyttes til utbygging av felt K/T1*

Reguleringsplanforslaget er vist på plankart 1 (på grunnen) og plankart 2 (under grunnen) i målestokk 1:500, merket AFRY Ark Studio, datert 31.01.2024, sist endret 11.06.2024, i bestemmelser sist endret 31.10.2024 og beskrevet i planbeskrivelsen, sist endret 31.10.2024.

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

Vedtakspunktene er fulgt opp i planforslaget til sluttbehandling.

Endringer etter høring og offentlig ettersyn

Endringer i plankart

- feltnavnene o_GS1 er endret til o_GS, o_AVG1 til o_AVG, og o_FO1 til o_FO
- maksimal høyde er redusert til å være i samsvar med områdeplanens bestemmelser, i tråd med vedtaks punkt 1 til førstegangsbehandling. Unntaket er tekniske installasjoner på tak, som i planforslaget tillates på henholdsvis 1 m (felt K/T1 og K/T4) og 1,5 m (andre felt).
- høydelinje innenfor K/T4 er endret slik at bebyggelsen trappes ned til fire, mot tidligere fem, etasjer mot Lund går. Dette er i tråd med vedtaks punkt 2 til førstegangsbehandling og gir en bedre tilpasning til eksisterende situasjon med det kulturhistoriske miljøet.
- tidligere #2 om utkraging utover torg TO er tatt bort, i tråd med vedtaks punkt 3 til førstegangsbehandling
- offentlig gangveg o_GG1 i nord er blitt sammenhengende og brytes ikke opp av gatetun. Som følge av dette er felt f_GT3 tatt inn
- siden høring er innregulert tre i nord blitt hogd, og er derfor tatt ut
- maks BRA innenfor K/T1 er rettet opp fra 8.500 m² til 12.230 m² da tidligere BRA (8500 m²) kun var antall nye kvadratmeter dersom dagens bygg beholdes. Planforslaget tillater imidlertid at dagens bygg rives, og derfor er riktig BRA summen av illustrert nybygg og eksisterende bygg (12.230 m²). Oppdatert BRA er innenfor det som er illustrert og fastsatt ved byggegrenser og maksimale høyder, samt det som er brukt som grunnlag i alle utredninger

Endringer i bestemmelser

- bestemmelse om naturområde er oppdatert slik at det ikke tillattes tiltak i dette området (§ 6.1). Dette er for å imøtekomme innsigelse fra Statsforvalteren
- målsetting for klimagassutslipp er tatt inn som en del av formålet med reguleringsplanen, i tråd med KPA (§ 2)
- bestemmelsene om vann og avløp er oppdaterte med bl.a avstandskrav og forhold til kommunens VA-norm (§§ 3.12, 9.2 og 9.3)
- det er tatt inn bestemmelse om utforming for trafiksikkerhet (§ 3.16)
- bestemmelse om sykkelparkering er oppdatert i tråd med KPA (§ 4.1.7)
- krav om klimagassregnskap er supplert med henvisning til KPA (§ 10.1)
- bestemmelse om utkraging ut over TO er tatt bort

- rekkefølgekrav om flytting av Lund gård er knyttet til opparbeidelse av ny bebyggelse innenfor K/T1, i tråd med vedtakspunkt 4 til førstegangsbehandling (ny § 10.1). Til førstegangsbehandling var dette knyttet til opparbeidelse av nytt fortau langs S. P. Andersens veg

Andre endringer

- ROS-analysen er oppdatert med punkt om solcelleanlegg og tilgjengelighet for nødetater, samt koordinering med VA-planen
- VA-planen er oppdatert etter innspill fra enhet for kommunalteknikk
- virkninger som følge av klimaendringer er tatt inn i planbeskrivelsen. I tillegg er det tatt inn tekst om hvordan det er arbeidet med klima og miljø i planprosessen

3. Byplankontorets vurdering

Argumenter for planforslaget:

- bidrar til en ønsket utvikling av området slik det er lagt opp til i planer for campus
- 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 områdeplan med hensyn til adkomst til området, manglende boligformål, og forholdet til byromsprinsippene for Campus
- 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.
- gir ingen forutsigbarhet om når nytt fortau langs S.P. Andersens veg blir etablert.

Avvik fra overordnet plan

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

Planområdet ligger innenfor r20210040 *Områdeplan for Lerkendal og Valgrinda*, vedtatt 02.03.2023. I områdeplanen er utbyggingsarealet innenfor planområdet satt av til tjenesteyting og kombinert bebyggelse og anlegg - bolig/tjenesteyting. I tillegg legger områdeplanen opp til at det skal etableres studentboliger, studentvelferd, idrettsanlegg og nabolagsfunksjoner. Det stilles krav om at minimum 10 % av tillatt bruksareal innenfor bolig/tjenesteyting samlet skal brukes til velferdsformål for studenter, og at minimum 25 % skal brukes til boligformål.

Planforslaget avviker fra områdeplanen med hensyn til adkomst til området, reguleringsformål, og forholdet til byromsprinsippene for Campus. Adkomsten er flyttet lengre sør enn vist i områdeplanen på grunn av høydeforskjellene mellom S. P. Andersens veg og adkomsten til de nye byggene vanskeligjør varelevering med stor lastebil til K/T1.

Det reguleres ikke boligformål innenfor planområdet. Bakgrunnen for dette er ifølge forslagsstiller områdeplanens bestemmelse om at det ikke tillates boliger som legger begrensninger på drift og utvikling av laboratorievirksomhet i S.P. Andersens veg. Følgene av dette er at de andre detaljplanene innenfor områdeplanen må regulere en større andel boliger. Hvor mange boliger det er mulig å få til innenfor disse områdene er foreløpig usikkert, 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 detaljplanen for naboområdet må eventuell påvirkning undersøkes nærmere. Nord for planområdet er utfordringene støy og flytting av infrastruktur (vannledning). Før dette er grundigere undersøkt vet man ikke hvor stor andel boliger det er mulig å få til innenfor disse områdene. Å sikre en andel boliger i området var gjort for å bygge opp under ambisjonen om en levende og attraktiv campus, og det er uheldig at man ikke får til funksjonsblanding som også gir aktivitet i området gjennom døgnet.

Planforslaget bryter med noen av byromsprinsippene som følger områdeplanen. Dette gjelder både områdeplanens krav om åpne fasader, ny kobling vest for S. P. Andersens veg og prioritering av myke trafikanter. Dette er nærmere beskrevet under kapittelet om konsekvenser i planbeskrivelsen.

Nullvekstmålet

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

Forholdet til arkitekturstrategien

Planen bidrar til at områdets bygningsmessige karakter transformeres i tråd med hovedtrekkene i områdeplanen, hvor større bebyggelse i større grad bidrar til å skape definerte byrom og forbindelser, i motsetning til dagens karakter med frittliggende, større bygg i et landskap preget av parkering og plen. Samtidig sikrer ikke planen funksjonssammensetningen som er satt i overordnet plan, noe som vil føre til at området innholdsmessig forblir som i dag, det vil lite aktivitet på ettermiddag og kveld.

Material-, farge- og detaljbruk

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

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

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

Landskapstilpasning

Tiltaket ligger i et område som har grøntkarakter i form av Nardoskrenten og dagens vegetasjon rundt bebyggelsen og de åpne flatene. Lengre unna ligger småhusbebyggelse og leilighetsbygg. Deler av den nye bebyggelsen vil bli høyere enn dagens bebyggelse innenfor planområdet, men vil ikke utfordre bebyggelsesstrukturen som allerede eksisterer i området. Inntil resten av området for områdeplanen er bygd ut, vil bebyggelsen ha høy synlighet i nærområdet, men den grønne skråningen bak vil fortsatt ramme inn byggene og være den overordnede silhuetten i landskapet. Når områdene rundt vil bli utbygget i tråd med områdeplanen, vil volumene i planforslaget ligge mellom bygg i samme skala og høyde.

Ivaretakelse av stedets egenart og kulturminner

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

Attraktive byrom, gater og møteplasser

Planforslaget gir et tett nettverk av forbindelser for gående og syklende. Gatetunene er i utgangspunktet planlagt som en løsning for biltransport og logistikk til utbyggingsfeltene (campusbyggene) rundt, i tillegg til at de er tilrettelagt for gående og syklende. Det stilles krav om tilrettelegging for opphold med blant annet etablering av sitteplasser. Krav om publikumsrettede funksjoner mot campusstrøket samt plassering av Lund gård, er innarbeidet i bestemmelsene for å bidra til et attraktivt campusstrøk. Torget sør i planområdet videreføres fra områdeplanen, og vil få gode kvaliteter for opphold i form av etablering av vegetasjon og sitteplasser. Det samme gjelder parkareal i nord.

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

Blågrønne kvaliteter, naturmangfold og håndtering av overvann

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

Tiltaket medfører nedbygging av dagens parkeringsplass, men tekniske løsninger for bygg og grønnstruktur kan medføre positiv virkning på overvannshåndteringen. Det er krav om lokal overvannshåndtering med fordrøyning på tak og på bakken, samt krav om flomveg.

Gjennomførbarhet og rekkefølgekrav

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

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

Flytting av Lund gård

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

Før det gis igangsettingstillatelse for fortau o_FO1 skal flytting av verneverdig bebyggelse H570_1 og H570_2 innenfor felt T2 være gjennomført.

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

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

Byplankontoret mener det er viktig at planforslaget sikrer at tiltak som er nødvendige for å kunne etablere framtidig fortau langs S.P. Andersens veg, er gjennomført før det kan gis ferdigattest til ny bebyggelse innenfor K/T1. Det vil si flytting av bebyggelse innenfor Lund gård. Det er usikkert hvor lang den midlertidige fasen vil være, og det er derfor viktig at planforslaget sikrer gode kvaliteter også i byggetrinn 1. Opparbeidelse av felt T2 med Lund gård vil være viktig som et åpent og inviterende rom, og en by i øyehøyde i forkant av den store bebyggelsen bak i K/T1 og 2. Disse tiltakene anses som 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.

Forslagsstiller er uenig i byutviklingsutvalgets vedtakspunkt og ønsker ikke at rekkefølgekravet knyttes til dette tidspunktet. Forslagsstiller mener det ikke er noen funksjonell sammenheng mellom Lund gård som eies av NTNU, og utbygging innenfor felt K/T1 som skal gjennomføres av SINTEF. De mener at det ikke er en ulempe at bygningene forblir stående slik de står i dag, og at området visuelt sett da er like bra og at all funksjonalitet i form av adkomster kan ivaretas uten at

gården flyttes. Forslagsstiller ønsker derfor at tidspunktet for flytting av Lund gård forblir knyttet til etablering av fortau langs S. P. Andersens veg, slik det var til førstegangsbehandling.

Fortau langs S.P. Andersens veg

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

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

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

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

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

Forslagsstiller er uenig i dette og ønsker å forholde seg til rekkefølgekravet slik det er formulert i områdeplanen. De mener det ikke nødvendig å sikre finansieringen av rekkefølgekravet før selve rekkefølgekravet skal gjennomføres (etablering av fortau). Forslagsstiller kan heller ikke se hvordan rekkefølgekravet må knyttes til tiltak i planforslaget, og mener at utbygging av felt K/T1 ikke utløser behov for fortauet.

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

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

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

7. Økonomiske/administrative konsekvenser

Tiltak som ligger i planen er sikret gjennom rekkefølgekrav. 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.

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 ble svart ut til førstegangsbehandling. Det ble arrangert et åpent møte 18.09.2023, der beboere i nabolaget, studenter, og representanter for skoler og barnehager, ble invitert. Det kom én person på møtet.

Planforslaget var på høring og offentlig ettersyn i perioden 14.12.2024 - 08.02.2025. Det kom inn 12 merknader, hvorav 3 fra kommunale enheter. Flere av merknadene peker på at høydene må endres slik at de blir i tråd med områdeplanen. Det er også flere innspill til håndtering av vann og avløp/overvann. Dette er ivare tatt i planforslaget til sluttbehandling. Merknadene viser også til at det er positivt med lav parkeringsdekning for bil og høy parkeringsdekning for sykkel. Samtidig er det uheldig med hensyn til trafiksikkerheten at eksisterende parkeringsplass nord for planområdet har adkomst gjennom f_GT1. Nabo er bekymret i forhold til eventuell forurensning og støy fra laboratorievirksomheten, samt i anleggsperioden.

NTNU er uenig i kravet om at minimum 10 % av arealet innenfor K/T4 skal brukes til velferdsformål for studenter, samt at byggelinjen på terrengplan mot fortau langs S.P. Andersens veg skal trekkes 1 meter tilbake. NTNU mener de må kunne disponere egne arealer og oppfylle sine krav til studentvelferd slik det til enhver tid er hensiktsmessig, og mener bestemmelser om åpen første etasje og aktive fasader bør være tilstrekkelig for å regulere hvordan aktiviteten i bygget skal bidra til aktivitet og byliv. Byplankontoret mener imidlertid at dette må opprettholdes i planforslaget, da dette er en videreføring av områdeplanens § 6.3.2 som sier at minimum 10 % av tillatt bruksformål innenfor feltene (for kombinert bebyggelse og anleggsformål) samlet skal brukes til velferdsformål for studenter.

NTNU er også uenig i vurderingene som er gjort med hensyn til en tilbaketrukket byggelinje. NTNU kan ikke se at tilbaketrekking av fasaden på terrengplan gir noen mergevinst i forhold til Byromsprinsippenes krav om at bebyggelse skal ha aktive fasader på gateplan, og at inngangspartier skal orienteres mot byrom og viktige forbindelser. De mener derfor at dette bør avklares i prosjekteringsfasen når det kan avklares hvilke funksjoner og aktiviteter som er aktuelle i bygget. Byplankontoret mener imidlertid at dette må opprettholdes i planforslaget. I byromsprinsippene for Campus, under tema gater og forbindelser, er S. P. Andersens veg trukket fram som en gate der kantsone kan være overbygd og for eksempel brukes til sykkelparkering. I snittet som er vist i byromsprinsippene er det vist 1 m kantsone mellom offentlig gangareal og byggegrense, det vil si at kantsonen ligger innenfor utbyggingsformålet og ikke fortausarealet. Dette er i tråd med prinsippet om at det mellom offentlig gangareal og byggegrense må være en kantsone.

Statsforvalteren fremmet innsigelse til at det er åpnet for ulike tiltak i naturtypen frisk, rik edellauvskog, jf. andre setning i første avsnitt i § 6.1, som til høring og offentlig ettersyn åpnet for tiltak i felt o_GN (offentlig grønnstruktur - naturområde); *Tiltak for friluftsliv og rekreasjon og åpne overvannsløsninger tillates kun dersom viktige økologiske funksjoner blir opprettholdt.* Denne er nå tatt ut, og Statsforvalteren anser innsigelsen som imøtekommet, jf. brev av 05.03.2025.

9. Byplankontorets forslag til vedtak

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

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

Vedlegg

- Vedlegg 1: Planbeskrivelse
- Vedlegg 2: Reguleringskart på og under grunnen
- Vedlegg 3: Reguleringsbestemmelser med vedlegg:

Vedlegg 4: Byromsprinsipper for Campus, datert 13.01.2023

Vedlegg 5: Geoteknisk vurdering, datert 05.10.2023

Vedlegg 6: Illustrasjonsplan for mellomfase, datert 08.09.2025

Vedlegg 7: Revidert illustrasjonshefte

Vedlegg 8: Revidert illustrasjonsplan full utbygging

Vedlegg 9: Revidert overordnet VA-plan

Vedlegg 10: Reviderte VA-tegninger

Vedlegg 11: Utredning blågrønn faktor

Vedlegg 12: Utsvarsmatrise innkomne merknader