TRONDHEIM KOMMUNE
Tråanten tjïelte

Detaljregulering av Lerkendal øst, gnr/bnr 62/537, detaljregulering (21/2624), r20220013, sluttbehandling

Planbeskrivelse

Dato for siste revisjon av planbeskrivelsen : 11.06.2024
Dato for godkjenning av bystyret : 21.11.2024

Innledning

Regulerinsplanforslaget er utarbeidet av Norconsult som plankonsulent, på vegne av forslagsstiller Klokkesvingen AS. Arkitekt er Arkitektkontoret Odd Thommesen AS, med prosjektledelse av Koteng Eiendom AS.

Endelig komplett planforslag forelå 22.03.2023. Planforslaget er endret etter høringen for å imøtekomme merknader og innsigelser.

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.

Planområdet markert med blått

Planbeskrivelsen bygger på plankonsulentens beskrivelse av planforslaget.

139523/2024

Postadresse:
ORGNAVN
Byplankontoret
Postboks 2300 Torgarden
7004 TRONDHEIM

Besøksadresse:
Holtermanns veg 7

Telefon:
72 54 25 00

Organisasjonsnummer:
NO 942 110 464

E-postadresse: byplan.postmottak@trondheim.kommune.no
www.trondheim.kommune.no

Planstatus

Statlige retningslinjer

Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging
Retningslinjene har som mål å bidra til å utvikle bærekraftige byer og tettsteder, legge til rette for verdiskaping og næringsutvikling, og fremme helse, miljø og livskvalitet. Det framgår videre blant annet at det rundt kollektivknutepunkter bør legges særlig vekt på høy arealutnyttelse, fortetting og transformasjon.

Rikspolitiske retningslinjer for barn og planlegging
Formålet med retningslinjene er å styrke barn og unges rettigheter i planlegging og byggesaksbehandling.
Ved omdisponering av arealer som i planer er avsatt til fellesareal eller friområde som er i bruk eller egnet for lek, skal det skaffes fullverdig erstatning.

Kommuneplanens arealdel

Eiendommen er avsatt til sentrumsformål og nåværende grønnstruktur i kommuneplanens arealdel (KPA) 2012-2024.

Utsnitt av kommuneplanens arealdel, med planområdet sirklet inn med svart stiplet linje.

Relevante bestemmelser til arealformålene er blant annet:
§ 33.1: *"Tiltak for å fremme friluftslivet, turveier og områder for lek og rekreasjon kan tillates dersom viktige økologiske funksjoner blir opprettholdt. Andre tiltak tillates ikke."*
§ 34.1: *"Næringsvirksomhet skal lokaliseres i samsvar med målsetting om rett virksomhet på rett sted".*
§ 34.2: *"Næringsvirksomhet skal primært bygges i arealformålene næringsbebyggelse og sentrumsformål. Det kan bygges næringsvirksomhet på arealer avsatt til andre arealformål, der det lar seg forene med omgivelsene."* Av retningslinjene til denne bestemmelsen framgår det at *"Kontor kan også lokaliseres i områder med god kollektivtilgjengelighet, definert som midtre sone for parkeringsdekning."*

Innenfor området er det i temakart "Biomangfold og naturverdier" registrert et felt med en naturtype verdi D, lokal viktig. Det vises til bestemmelse § 11.3: - *"I områder registrert med verdi A, B, C og D for naturtyper og vilt i kommunens forvaltningsbase for naturdata, samt større sammenhengende naturområder, og viltkorridorer, skal økologiske funksjoner søkes opprettholdt."*

Et område nord for planområdet, mellom Strindvegen og jernbanen, omfattes av hensynssone for kulturmiljø (KPA, svart skravur).

Gjeldende regulering

Foreslått planområde er i hovedsak regulert av reguleringsplan r1138m Lerkendal stadion og tilhørende områder, vedtatt 30.08.2001. Området er regulert til friområde (F1) og idrettsanlegg som ikke er offentlig tilgjengelig (S4). Innenfor felt S4 er det regulert 10 HC parkeringsplasser med kjøreadkomst fra Odd Iversens veg.

I bestemmelsene § 3.1 framgår det at F1 er et park- og friareal i tilknytning til stadionanlegget, tilgjengelig for allmennheten. Innenfor dette friområdet kan det oppføres boder og mindre installasjoner i forbindelse med salg/kontroll av billetter. I friområdet skal det etableres en lekeplass.

Innenfor felt F1 er en gruppe med trær avmerket og regulert til spesialområde bevaring av vegetasjon.

Utsnitt av reguleringsplan r1138m Lerkendal stadion

Andre relevante reguleringsplaner og igangsatt planarbeid i området

Vedtatt reguleringsplan; r172j NTH Sydområdet
Lerkendal gård er regulert som spesialområde bevaringsverdig bebyggelse.

Områderegulering r20210040 Lerkendal og Valgrinda, delområde 4 og 5 av Bycampus.
Østre del av foreslått planområde grenser til områdeplan for Lerkendal og Valgrinda. Planforslaget ble vedtatt av Bystyret 02.03.2023.

Andre relevante vedtak og temaplaner

Veiledende plan for offentlige rom og forbindelser i Bycampus Elgeseter (VPOR)
Østre del av planområdet er vist som en del av en sammenhengende grøntforbindelse som bør styrkes for å ivareta økologiske verdier og sammenhenger.

Strategi for næringsutvikling i Trondheimsregionen
Lerkendal ligger tett inn til området ved Tempe/Sluppen som omtales som et område som transformeres til urbant byområde, og hvor en del eksisterende bedrifter kan beholdes, og/eller blandes med ny bebyggelse, med høy utnytting. Arealkrevende bedrifter bør ikke tenkes inn i nye bygninger.

Forholdet til/avvik fra gjeldende planer og retningslinjer

Planforslaget er i strid med kommuneplanens arealdel med hensyn til arealformål. Planforslaget er i samsvar med overordnede strategier for lokalisering av arbeidsplassintensiv næringsvirksomhet, og vil imøtekomme prinsippet om rett virksomhet på rett sted i kategori A.

Vegetasjon registrert som naturtype verdi D, lokalt viktig, blir berørt av planlagt bebyggelse.

Regulert lekeareal krever erstatningsareal i henhold til rikspolitiske retningslinjer for barn og planlegging.

Tidligere vedtak i saken

<u>Planinitiativ</u>
Planinitiativet ble behandlet i Bygningsrådet 25.08.2021 i sak 173/21. Bygningsrådet fattet 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 Lerchendal 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 imellom lekeplassene i området. Området som det søkes detaljregulering av er mindre egnet til friområde, 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.

Planprogram og krav om konsekvensutredning
Tiltaket i planforslaget faller inn under Forskrift om konsekvensutredning, vedlegg 1, for planer etter plan- og bygningsloven og tiltak etter annet lovverk som alltid skal ha planprogram eller melding og konsekvensutredning, punkt 24:

"Næringsbygg, bygg for offentlig eller privat tjenesteyting og bygg til allmennyttige formål med et bruksareal på mer enn 15 000 m² (..)."

Oppstart av planarbeid og offentlig ettersyn av planprogram ble kunngjort 4.mai 2022.

Planprogrammet ble behandlet i Bygningsrådet 13.09.2022, Detaljregulering av Lerkendal øst, gnr/bnr 62/537 og del av 62/536, 62/6 og 62/256, r20220013, fastsetting av planprogram, arkivsak 21/2624. Bygningsrådet fattet følgende vedtak:

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

Konsekvenser er utredet i henhold til planprogrammet, og korte sammendrag er gjengitt i planbeskrivelsen.

Førstegangs behandling
Planforslaget ble behandlet i Bygningsrådet 16.05.2023. Bygningsrådet fattet følgende 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.

Reguleringsforslaget 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 er fattet i henhold til plan- og bygningsloven § 12-11»

Planområdet, eksisterende forhold
Beliggenhet og eiendomsforhold
Planområdet er 13,1 daa, og ligger øst for Lerkendal stadion og grenser til Strindvegen i nord, S.P. Andersens veg i øst og Odd Iversens veg i sør. Området grenser i nord til Lerchendal gård, og i øst til NTNU/SINTEF sine utbyggingsområder.
Planområdet omfatter følgende eiendommer, med eiere:

- gnr./bnr. 62/537, hovedeiendom: Lerkendal Stadion AS
- del av gnr./bnr. 62/536: Lerkendal Stadion AS
- del av gnr./bnr. 62/6: Trondheim kommune
- del av gnr./bnr. 62/256: Trøndelag fylkeskommune

Dagens bruk
Øvre del av området brukes til parkering og lagring knyttet til driften av Lerkendal stadion. I første etasje i tribunebygget er det porter som gir adkomst for driftsmaskiner og inngang til verksteder. Tribunebygget har ingen aktiv fasade mot grøntområdet.
I søndre del av området er det oppført to midlertidige bygg tilknyttet driften. En oppstillingsplass av grus for maskiner og utstyr er sentralt plassert på tomten. Bortsett fra dette er østlig del av tomten dekket av vegetasjon.

Oversiktsfoto av planområdet, med krysset Strindvegen – SP Andersens veg og Lerchendal gård i front. (Foto: Vizwork 2022).

Stedets karakter

Eiendommen utgjør østre del av områdene rundt Lerkendal stadion, og i direkte tilknytning til planområdet for utvidelse av NTNU campus. Området ligger i et byomformingsområde, hvor store deler av området er planlagt utbygd. Før endetribunen på Lerkendal stadion ble bygget ved årtusenskiftet, var deler dette området en del av stadionområdet med ståplasser for publikum, og stadionklokka som ga navnet Klokkesvingen.

Fullsatt i Klokkesvingen under kamp på 90-tallet, Lerchendal gård i bakkant og stadionklokka ved trærne. Kilde: https://www.rbkweb.no/skrivut/6032

Landskap og terreng

Planområdet stiger bratt fra Lerkendal stadion i vest, opp mot en vegetasjonskledd rygg i øst. Området består av en bratt skråning med en treklynge i sør. Skråningen faller i skyggen av det østre tribunebygget på ettermiddag og kveldstid.

Lengst vest ligger terrenget på kote +25, mens kotehøyden i østre del er omtrent +37. Høydeforskjellen på omtrent 12 meter fordeler seg på en relativt liten horisontalavstand. Helning i skråningen på tomten er omtrent 1:2,5.

Kulturmiljø
Det er ingen registrerte kulturminner i planområdet. Planområdet grenser mot Lerchendal gård, fredet etter kulturminneloven §§ 15 og 22a, som omfatter både bygninger og omkransende uteareal. Lerchendal gård er et tidlig eksempel på lystgårder som det ble oppført flere av i Trondheims nærhet, og er en av de best bevarte lystgårdene i Trondheim.

SINTEFs administrasjonsbygg er klassifisert som bevaringsverdig. Det består av 2-etasjes bygg med valmtak, og har derved et formspråk med forbilde fra Lerchendal gård.

Lund gård/ Cementvarefabrikken i S. P. Andersens veg 17 er klassifisert som C-antikvarisk verdi. Det er et to etasjers saltakshus. I planene for NTNU campussamling er bygget foreslått snudd 90 grader av hensyn til framtidige bygg og veger.

Firemannsboligene ved Lerkendal er kategorisert som antikvarisk verdi C.

Naturverdier
Planområdet Lerkendal øst består av harde flater, en rygg dominert av gras- og urteplanter samt et lite skogholt. I skogholtet vokser det blant annet alm, balsampoppel og platanlønn. Alm er på rødlista med status som «sterkt truet». Skogholtet er markert som en naturtypelokalitet i Trondheim kommunes system for klassifisering av natur, men kan ikke tillegges verdi som naturtype etter Miljødirektoratets veileder for konsekvensutredninger. Det kan tillegges «noe verdi» som økologisk funksjonsområde. Skogholtet har også verdi som et landskapsøkologisk funksjonsområde, altså et naturområde som sammen med andre naturområde skaper et nettverk av grønne arealer som dyr kan bevege seg mellom.

De fremmede treslagene balsampoppel og platanlønn, og fremmedarten hagelupin er til stede på tomten.

Rekreasjonsverdi/rekreasjonsbruk
Dagens område er regulert til friområde, men er ikke tilrettelagt for lek eller rekreasjon.

Trafikkforhold
I dagens situasjon er det relativt moderate trafikkmengder på ca. 5-6000 ÅDT rundt planområdet på veger med fartsgrense 50 km/t. I de nærmeste kryssene har det funnet sted få trafikkulykker de siste 10 årene, og myke trafikanter har god fremkommelighet hvor man er adskilt fra biltrafikken. Det er i tillegg svært god tilgang på kollektivtilbud, inkludert metrobuss og jernbanestasjon, i kort avstand fra planområdet.

Barns interesser
Området ligger ikke i naturlig tilknytning til boligområder. Det er flere barnehager som ligger innenfor en avstand som gjør at planområdet er aktuelt for deres daglige bruk i forbindelse med utflukter. Nærmeste barnehage er Lerkendal barnehage. Planområdet forbindes i dag ikke med

barns lek. Lekeområdet mellom treningsfeltene ved Lerkendal ble brukt da dette var i bedre stand, og det er særlig trygg vei og mulighet for opphold i all slags vær som blir trukket frem som kvaliteter som mangler i området i dag.

Området ligger i skolekretsen til Nardo barneskole, og Sunnland ungdomsskole.

Teknisk infrastruktur

Det ligger i dag private ledningsanlegg som leder spillvann fra området nord for jernbanen ved Lerchendal gård over området og ned til kommunalt ledningsanlegg i S. P. Andersens veg ved treningsbanen. I tillegg ligger det spillvannsledning (800mm) i Odd Iversens veg.
Det ligger brannkummer i krysset mellom Odd Iversens veg og S. P. Andersens veg, samt i Odd Iversens veg. Tilgjengelig slokkevann fra kommunens vannforsyningsnett er 135 l/s iht. innspill fra Trondheim kommune.

Grunnforhold

Planområdet ligger under marin grense. Mot nordøst er det registrerte kvikkleirefaresoner. Det er imidlertid ikke registrert kvikkleirefaresone i umiddelbar nærhet til tomten. Terrenget på tomten og i høyereliggende terreng mot nordøst og øst har helning brattere enn 1:15, og må derfor som utgangspunkt regnes som et aktsomhetsområde for kvikkleireskred (områdeskred).

Støyforhold

Støyforholdene påvirkes i det daglige av vegtrafikk i området, og ved arrangement på stadion. Det meste av planområdet ligger i støysonene gul, oransje og rød.

Trondheim kommunes kartdatabase som viser støysoner for veg døgn oppdatert 2022 (Hentet 23.11.2022)

Beskrivelse av planforslaget

Hovedgrep

Bebyggelsen er organisert omkring åpne grønne byrom i nord og øst og et lukket gårdsrom i sør. Anlegget tar opp retningen på Lerkendal stadion i vest, retningen på Lerchendal gård i nord og Odd Iversens veg i sør. Bebyggelsen er trukket tilbake fra Strindvegen og S.P. Andresens veg. Bebyggelsen tar opp terrengfallet på tomta som gir en høyere bebyggelse mot sør, og en lavere bebyggelse på det øvre platået. Bebyggelsen er trappet ned mot Lerchendal gård i nord.

Oversiktsbilde over foreslått utbygging og grønnstruktur (Kilde: Vizwork AS april 2024)

Planlagt arealbruk – reguleringsformål

Vestre del av planområdet reguleres til kombinert bebyggelse for kontor/tjenesteyting/næring/bevertning/ forretning/idrettsanlegg (BKB). En sone nærmest stadion i sørvest reguleres til idrettsanlegg (BIA). Østre del av tomta reguleres til park (GP). Planområdet omfatter i tillegg deler av tilgrensende offentlig vegareal med fortau, nytt kollektivfelt og kollektivholdeplass i Strindvegen, samt fortau og del av eksisterende kjøreveg i Odd Iversens veg.

Hovedformålet i bebyggelsen vil være kontor. Nederste plan skal koples sammen med Lerkendal stadion og forbeholdes idrettsformål.

Bevertning skal fortrinnsvis plasseres i første etasje (gateplan). Funksjoner som bevertning, tjenesteyting og forretning skal bidra til et levende bymiljø med aktive fasader, trygge og attraktive ferdselsårer og aktivitet og opphold i uterommene.
Planforslaget er vist i to plankart, over grunnen og under grunnen. Plankart under grunnen viser tre underetasjer som ligger helt eller delvis under terreng. De ulike underetasjene har ulik utstrekning for å tilpasse til terrenget og unngå bratte graveskråninger. Deler av nederste underetasje har dobbel takhøyde for å gi rom for oppstilling av produksjonsbusser under tak. Dette innebærer at andre underetasje (U2) får et mindre fotavtrykk.

Planlagt bebyggelse
Bebyggelsen er formet med oppdelte volumer i ulike høyder tilpasset terrenget, gatenettet og eksisterende og planlagt bebyggelse omkring.

Bebyggelsen skal ha god arkitektonisk kvalitet og tilpasses omkringliggende bebyggelse. Eksempler på materialbruk kan være tegl, tre, metall og glass. Bebyggelsen skal ha åpne og utadrettede fasader på gateplan mot Strindvegen og S.P. Andersens veg.

Bestemmelsene tillater mindre tekniske installasjoner som for eksempel ventilasjonsavkast, tørrkjølere og nødvendig overhøyde for heissjakter. Tekniske rom forutsettes plassert innomhus. Takene skal vurderes som en del av byens taklandskap og behandles som en del av tiltakets arkitektoniske uttrykk. Bebyggelsen skal ha flate tak.

Grønne tak skal utgjøre minimum 35 % av takflatene. De skal utformes slik at de er egnet som funksjonsområde for fugl og insekter, og beplantning på takterrasser skal ha arter som har verdi for pollinerende insekter. Bestemmelsene åpner også for at det kan etableres solcelleanlegg på opptil 50% av takflatene. Solcellepaneler skal trekkes inn fra gesims.

Bebyggelsens høyde
Bebyggelsen har byggehøyder som varierer fra tre til seks etasjer. I tillegg kommer de tre underetasjene som ligger helt eller delvis under terreng. Oppdelingen i ulike byggehøyder er sikret i plankartet med maksimale kotehøyder for de ulike fløyene, avgrenset med høydelinjer.

Bebyggelsen lengst mot nord, nærmest Lerchendal gård, er begrenset til tre etasjer. Mot Odd Iversens veg i sør, hvor to av underetasjene blir liggende over terreng, vil bebyggelsen være åtte etasjer.

Snitt med høyder, og avstander fra Lerchendal gård til omkringliggende bebyggelse (Arkitektkontoret Odd Thommesen 25.04.2024)

Grad av utnytting

Regulert bebyggelse omfatter totalt 27 450 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 osv. Areal til kontor, næring, tjenesteyting, bevertning og forretning vil utgjøre ca. 22 000 m² BRA. Andel forretning begrenses til maksimalt 200 m² BRA.

Næringsareal

Planlagt tiltak vil, avhengig av type næringsvirksomhet og innslaget av andre funksjoner, kunne gi plass for omkring 700-1000 arbeidsplasser.

Planlagt landskapsutforming

Bygget tar opp høydeforskjellen mellom områdene ved fotballbanen som ligger på ca. kote 25 og opp til krysset mellom Strindvegen og SP Andersens veg ca. på kote 37. En viktig del av landskapsutformingen har vært å få til en god tilpasning og kobling mellom bygg og terreng. Den grønne haugen i øst tas vare på som terrengelement og etableres som et skogholt hvor det plantes ut unge almetrær fra tomta, sammen med et utvalg stedlige busker, trær og urter. Øvrig areal gis et parkmessig preg med trær, busker og gress/gressbakke. Mot nord etableres det grupper av store trær for å etablere et «grønt rom» rundt Lerchendal gård. På deler av takhagene etableres det biotoptak for ytterligere å ivareta naturhensynet på tomta.

Erstatningsareal lek og aktivitet for barn og unge

Planforslaget omfatter en oppgradering av dagens lekeplass på området mellom treningsbanene på Lerkendal ved å legge bedre til rette for lek med hovedmålgruppe barn i

barnehage- og småskolealder. Lekeplassen ligger skjermet for trafikken og nært eksisterende boligområder. Det foreslås å etablere en ny gangsti langs vestsiden av treningsbanene som gir bedre tilgjengelighet direkte fra boligområdet i sør.

I tillegg foreslås det å etablere et erstatningsareal på Nils Arne Eggens plass, mellom Klæbuvegen og vestsiden av Lerkendal stadion. Dette arealet vil være et positivt bidrag til byrommet og stedet, samtidig som det gir et leketilbud til litt større barn/ungdom. Lekeområdene utformes på en måte som gjør dem stedsspesifikke og spesielle med en kobling mot Rosenborg og aktiviteten som foregår her. Tiltakene er sikret gjennom rekkefølgekrav i planbestemmelsene.

Landskapsplan/illustrasjonsplan (Norconsult, tegning L01, 08.05.2024)

Illustrasjonsplan med samlet oversikt over landskapsutforming og lekeareal (Norconsult, tegning L03, 08.05.2024)

Parkering

Området ligger sentralt med svært god kollektivdekning, med regional- og lokaldekning både for buss og tog. For bil skal det per 100 m² BRA anlegges maksimum 0,1 parkeringsplasser for kontor, tjenesteyting, næring og forretning.

For sykkel skal det per 100 m² BRA anlegges minimum 2,5 parkeringsplasser for kontor, tjenesteyting, næring og forretning.

Støy

Tiltaket vil ikke generere vesentlig støy når anlegget står ferdig, ut over en neglisjerbar økning i trafikk mtp. støy. Næringsbygg er ikke omfattet av grenseverdiene i T-1442, men det stilles likevel krav til innendørs støy i tråd med NS8175.

Håndtering av støy i anleggsfasen er fastsatt i planbestemmelsene, og skal inngå i plan for anleggsfasen.

Tilknytning til infrastruktur

VA-plan

Eksisterende ledningsanlegg for spillvann må legges om, dette er avklart med NTNU som eier av ledningsnettet.

Det er muligheter for tilkobling av spillvann delvis mot privat ledning langs S.P. Andersens veg og delvis mot Odd Iversens veg. Alternativt kan alt kobles til Odd Iversens veg. Det ligger i dag 150mm kommunale vannledninger øst og sør for planlagt bygg. Sannsynlig uttak av vann til sprinkler og forsyningsvann vil være i Odd Iversens veg.

Nye brannkummer vil bli etablert i tilkoblingspunkt for vann til bygget for å dekke krav til slokkevann.

Rekkefølgekrav i bestemmelsene sikrer at kommunen skal godkjenne plan for vann og avløp før igangsettingstillatelse gis.

Energiforsyning

Forsyning av byggene med fornybar elektrisk energi kan sannsynligvis gjøres fra nettstasjon i østre tribune. Alternativt må det settes av plass for en ny nettstasjon i området. Planbestemmelsene åpner ny nettstasjon dersom det blir behov for det.

Området ligger innenfor Statkrafts konsesjonsområde for fjernvarme. Nærmeste forsyningsnett for prosjektet ligger øst for S.P.Andersens veg. Løsninger for tilknytning må gjøres i prosjekteringsfasen i samråd med Statkraft. Dette inkluderer å avklare tilknytningspunkt, traseføring, energibehov og rørdimensjoner med mer.

Bestemmelsene legger til rette for etablering av solcelleanlegg på deler av takene. Alternative energiløsninger må avklares på et senere tidspunkt.

Renovasjon

Avfall skal håndteres innomhus internt på området. Henting skal skje fra Odd Iversens veg. Teknisk plan for avfallsløsning skal godkjennes av kommunen før igangsettingstillatelse gis.

Planlagte offentlige anlegg

Planforslaget omfatter tilgrensende offentlige fortau og kollektivholdeplass. Anleggene er utformet i hht. gjeldende retningslinjer.

Transport- og trafikkløsninger

Gang-, sykkel og kollektivanlegg

Planforslaget omfatter nytt kollektivfelt i Strindvegen som starter på østsiden av Lerkendal stadion. Kollektivfeltet planlegges med en total bredde på 3,5 meter. Dagens busslomme erstattes av kantstopp utformet for metrobuss type MBS 2. Dette innebærer en plattform med 40 meter lengde og leskur på minimum 12 meter bredde. Utenfor kollektivfeltet reguleres nytt

fortau med 3,0 meter bredde.

Rekkefølgekrav sikrer opparbeiding av trafikkarealer som inngår i planområdet.

Kjøreadkomst
Den nyskapte trafikken til planområdet håndteres i hovedsak av en ny avkjørsel til byggets parkeringskjeller fra Odd Iversens veg. Geometrisk utforming gjøres etter Trondheim kommune sine normtegninger og plassering er valgt for å gi tilstrekkelig sikt til bilvegen. Det skal også være nok plass slik at utkjøring ikke hindres av normale kølengder. Sikt til kryssende fortau er tilpasset stedlige forhold.

Kjøreadkomst til driftsavdelingen til Lerkendal stadion forutsettes opprettholdt som i dag. Denne ligger i Odd Iversens veg rett vest for plangrensen.

Varelevering
Varelevering skal skje fra Odd Iversens veg.

Universell utforming
Krav til tilgjengelighet og universell utforming vil bli ivaretatt i henhold til byggeteknisk forskrift. ROS-analysen har vurdert sårbarhet ved evakuering av Lerkendal.

Risiko- og sårbarhetsanalyse
Det har blitt gjennomført en innledende fareidentifikasjon og sårbarhetsvurdering av de temaer som gjennom fareidentifikasjonen fremsto som relevante. Følgende farer har blitt utredet:

- Ustabil grunn
- Ekstremnedbør (overvann)
- Transport av farlig gods
- VA-ledningsnett
- Fremkommelighet utrykningskjøretøy
- Tilsiktede handlinger
- Evakuering Lerkendal stadion

Av disse fremstår planområdet som moderat til svært sårbart for transport av farlig gods, og det er derfor utført en risikoanalyse. Analysen av ulykke med farlig gods på fylkesveg 6664 viste akseptabel risiko, det er ikke identifisert risikoreduserende tiltak for hendelsen som må hensyntas i planarbeidet.

Det er allikevel, gjennom fareidentifikasjon og sårbarhetsvurdering, identifisert tiltak som det ut fra samfunnssikkerhetshensyn er nødvendig å gjennomføre for å unngå å bygge sårbarhet inn i dette planområdet. Dette er tiltak som handler om overvann, arbeid nært VA-anlegg og brannsikkerhet. Tiltakene er sammenfattet i ROS-analysen og må følges opp i videre planlegging.

Overvann
Overordnet VA-plan viser at flomveier går utenom planområdet, selv om en liten del av planområdet etter NVEs registreringer kan være utsatt for flom som følge av overvann. Tiltak mot dette er omtalt i ROS-analysen i videre planlegging. Overvann fra området fordrøyes lokalt før det ledes til offentlig nett. I VA-plan er det redegjort nærmere for hvordan overvannshåndteringen kan løses med grønne tak og fordrøyning på terreng. VA-planen viser hvordan det er kapasitet til å fordrøye alt overvann under bakken. Planbestemmelsene sikrer at det legges opp til åpen overvannshåndtering og bruk av permeable overflatematerialer på uteområder i den utstrekning det er hensiktsmessig.

Ut fra naturmiljøhensyn er det planlagt grønne tak. Grønne tak vil kunne bidra til fordrøyning og redusere behovet for fordrøyning under bakken.

Fordrøyningsvolum som kan tas i form av grønne tak og lignende er avhengig av omfang og hvilke løsninger som velges. Endelig løsning vil bli avklart i prosjekteringsfasen.

Klimagassutslipp
Klimafotavtrykket til det planlagte næringsbygget på Lerkendal er beregnet ved hjelp av programvaren OneClick LCA. Dette programmet gir en klimagassberegning i samsvar med NS 3720 «Klimagassberegninger for bygg».

Basert på resultatene fra modelleringen anbefales det at modellen med passivhusstandard, fjernvarme og bruk av materialer med redusert klimagassutslipp i produksjonen legges til grunn for videre planlegging og prosjektering.

Virkninger av planforslaget
Overordnet infrastruktur og byvekst
Næringsetablering og arealbruk
Lerkendalområdet ligger sentralt i byens viktigste utviklingsområde for forskning og undervisning. Utbygging av et stort antall nye kontorarbeidsplasser vil bygge opp under kompetansemiljøene og legge til rette for innovasjon og næringsutvikling. Planene for utvikling av NTNU campussamling forsterker dette ytterligere.

Tiltaket er i tråd med kommuneplanens målsetting om rett virksomhet på rett sted, og lokalisering i områder med god kollektivtilgjengelighet for både lokal og regional kollektivdekning. Området har svært god kollektivdekning, med regional- og lokaldekning både for buss og tog. Trafikkanalysen viser at tiltaket, til tross for noe økt trafikk, vil bidra positivt til Trondheim kommunes nullvekstmål i persontrafikken.

Å legge til rette for bedre arealutnytting og et stort antall nye arbeidsplasser sentralt i byen vil også bidra til å redusere behovet for nye utbyggingsområder og redusere press på annet areal. Utbyggingen vil medføre at området fortettes og tilføres mer aktivitet. Bebyggelsen vil underbygge eksisterende ferdselsårer for gang- og sykkeltrafikk, og gjøre omgivelsene mer

varierte og interessante.

Planforslaget er bearbeidet for å i størst mulig grad tilpasses til nærområdene, slik at det også er i tråd med kommuneplanens bestemmelse 34.2 «Det kan bygges næringsvirksomhet på arealer avsatt til andre formål, der det lar seg forene med omgivelsene». Forholdet til Lerchendal gård har vært premissgivende for utforming av planforslaget, både bygningsutforming og grønnstruktur.
Det er spesielt vektlagt at grønnstrukturen skal bidra til å opprettholde viktige økologiske funksjoner i et urbant miljø. Dette er også i tråd med kommuneplanens bestemmelse §11.3 om registrerte naturverdier, hvor «*økologiske funksjoner skal søkes opprettholdt».*
For planlagt grønnstruktur har det også vært viktig å ivareta en god sammenheng med foreslått grønnstruktur i NTNUs campusplaner, og overordnede sammenhenger i grønnstrukturen i området.

NTNU Campussamling
Planforslaget har forholdt seg til foreslått reguleringsplan for NTNU campussamling for å sikre en helhetlig fremtidig planlegging av området. Dette er ivaretatt gjennom plankart og avgrensning, utforming av grøntareal og trafikkareal. For planlagt grønnstruktur har det vært viktig å ivareta sammenheng med foreslått grønnstruktur i NTNUs campusplaner, for å ivareta opplevelse av grønnstrukturen i området.

Lerkendal øst ikke vil påvirke solforholdene for planområdet for NTNU campussamling. Foreslåtte bygningsvolum for NTNU campussamling skyggelegger store deler av Lerkendal øst på morgen-formiddag fra høst til vårhalvåret.

Nullvekstmålet
Planforslaget bidrar positivt til å oppnå nullvekstmålet. En viktig faktor er den sentrale beliggenheten nært høyfrekvent kollektivknutepunkt.

Parkeringsdekningen er 0,1 p-plasser pr. 100 m^2 BRA. Planforslaget vil med så lav parkeringsdekning utgjøre mindre enn 0,5% av trafikken på vegnettet lokalt. Sett opp mot dagens bruk, vil antallet parkeringsplasser bli redusert.

Arkitektur, byform og kulturminner
Arkitektonisk utforming og visuelle virkninger.
Planforslaget innebærer at området endrer karakter fra et naturlig skogholt omgitt av veganlegg til et mer bymessig område. Ved at forhøyningen i terrenget mot vegkrysset beholdes som park og beplantes med trær, opprettholdes et grønt preg ut mot de viktigste ferdselsårene. Bygget er oppdelt og avtrappet for å tilpasses til terrengfallet og for å møte tilstøtende gater på en bymessig måte med flere innganger og åpne fasader.

Arealet nord i planområdet, som i dag er en grusplass, vil transformeres til en park som kan være til glede blant annet for de som jobber i bygget og de som tar snarvegen gjennom området.

Vegetasjonen og landskapsutformingen vil fra planområdet bidra til å skjerme mot trafikkarealene, samtidig som planområdet sett utenfra vil få et mer dempet uttrykk. Dagens situasjon mot Strindvegen hvor det gamle plankegjerdet rundt banen fortsatt står igjen, vil også bli åpnere og mindre avvisende med foreslått utforming av utearealene.

Horisonten på nytt bygg sett fra S.P.Andersens veg (Illustrasjon Vizwork april 2024)

Mot vest er det planlagte nybygget plassert med en avstand til Lerkendal stadion på 12 meter. Dette tilsvarer en normal gatebredde. Byrommet skal aktiviseres av inngang til sykkelparkering, og bestemmelser sikrer åpenhet i fasadene og god belysning for at området skal oppleves som trygt. NTNU campussamling delområde 4 og 5 vil innebære at hele bydelen transformeres og får et bymessig preg. Campusprosjektet grenser til planområdet i øst, og virkninger av byggehøyder og volum må ses i forhold til dette. Reguleringsplanen for Campusprosjektet legger til rette for vesentlig større byggehøyder. Virkninger av planforslaget er illustrert med og uten bygningsvolum for NTNU campussamling i 3D-illustrasjoner vedlagt planforslaget.

Plankart sammenstilt med vedtatt reguleringsplan for Campusprosjektet, påført tillatte kotehøyder på de ulike delfeltene.

Hensynet til Lerchendal gård og visuelle virkninger

Bygningsvolumene, og plassering, høyder og retning på bebyggelsen satt/utformet med sikte på å ivareta hensynet til Lerchendal gård. Byggegrensen mot øst er trukket slik at opplevelsen av gården sett fra S.P. Andersens veg ikke blir vesentlig påvirket. Målet har vært å sikre at Lerchendal gård fortsatt skal framstå som et markant og godt synlig bygningsanlegg.

Lerchendal gård er i dag påvirket av jernbanen, trafikkerte veger og gang-/sykkelanlegg som gir visse barrierevirkninger. Nord for Lerchendal gård ligger NINA-bygget og ZEB lab som en tydelig kontrast bak Lerchendal gård og SINTEF.

Kontraster mellom Lerchendal gård og nabobygg NINA mot nord. (Foto: Norconsult 2022)

Det foreslåtte tiltaket er vurdert til å i noen grad endre utsyn fra Lerchendal gård. Dette gjelder særlig utsyn mot sør.

Nærhet, dimensjoner og formspråk vil kunne påvirke oppfattelsen av gårdsanlegget sett utenfra. Avtrapping mot Lerchendal gård, samt en styrket grøntsone langs Strindvegen, vil bidra til å dempe virkningen, og skape en grønn buffersone. Grad av visuell påvirkning vil variere avhengig av standpunkt. Nedenfor Lerchendal gård, sett østover langs Strindvegen, vil Lerkendal øst i stor grad være skjult av tribunen på stadion. Ovenfor, sett vestover langs Strindvegen, vil endringen fra grøntområde med høye trær til et kontorbygg med relativt store dimensjoner bety en vesentlig endring fra dagens situasjon, selv om virkningen blir dempet av en bevart haug med vegetasjon nært vegkrysset. Fra sør, i S. P. Andersens veg, er ikke Lerchendal gård synlig før høybrekket mot krysset. Fra Odd Iversens veg, ved stadion, vil man miste siktlinjen til silhuetten av Lerchendal gård. Kun i kryssområdet S.P. Andersens veg og Strindvegen vil ny bebyggelse endre situasjonen betydelig.

Planforslaget vil bidra til å endre noe på forståelsen av Lerchendal gård i landskapet og reduserer noe av gårdsbebyggelsens tidligere dominerende karakter.

Ny bebyggelse på Lerkendal øst vil bli en utvidelse av stadionanlegget og den nyere næringsbebyggelsen i tilknytning til dette. Det vil ikke detvære naturlig å gjenta noe av formspråket fra Lerchendal gård, men det er viktig at en unngår å danne kontraster på en måte som gjør at nybygg dominerer over gårdsanlegget.

Det er lagt opp til avbøtende tiltak i planens bestemmelser hvor hensikten er å skjerme Lerchendal gård i visuell nær- og fjernvirkning. Det er viktig at en unngår å skape kontraster på

en måte som gjør at nybygg dominerer over gårdsanlegget. Dette gjelder både beplanting og utforming av bebyggelse. Bestemmelsene gir føringer for høy arkitektonisk kvalitet og et dempet uttrykk. Det er planlagt vegetasjonssoner for å dempe inntrykket av kontorbygget og hensynta den fredete bebyggelsen og kulturlandskapet.

Natur og landskap

Grønne arealer, med erstatningsarealene, opprettholdes i samme omfang som i dagens situasjon.
Innenfor planområdet blir et skogholt med blant annet alm, balsampoppel og platanlønn, berørt av ny bebyggelse. Til tross for at alm er sterkt truet, medfører ikke det planlagte tiltaket noe trussel mot arten. Totalt sett fører tiltaket til små negative konsekvenser for naturmangfoldet. Det er mulig å kompensere for dette ved å ivareta noe av dagens naturkvaliteter, samt å tilføre nye kvaliteter gjennom beplantning. I tillegg til de fremmede treslagene balsampoppel og platanlønn, er også fremmedarten hagelupin til stede på tomten, og denne forekomsten må håndteres riktig for å hindre spredning. Planforslaget er etter høringen supplert med en rekke avbøtende tiltak som skal sikre leveområde for alm, jf. rapporten «Lerkendal øst – terrestrisk naturmangfold» med vedlegg (Norconsult, 22.01.2024). Tiltakene omfatter bl.a. flytting av mindre almetrær som blir berørt av utbyggingen, og bevaring av mellomstore almetrær nord for planlagt bebyggelse.

Økosystemtjenester
Ettersom arealene med myke flater i planområdet minker, og harde flater øker, vil avrenningen fra planområdets areal øke.

Leveområdene for fugler og insekter minker ettersom vegetert areal minker noe. Ved å gjennomføre skadereduserende tiltak vil effekten av arealreduksjonen være liten, ettersom kvaliteten på de gjenværende arealene som leveområder for fugler og insekter kan økes. Effekten av planområdets betydning for insekters og fuglers økosystemtjenester vil kunne være mindre etter at prosjektet er ferdigstilt, men vil deretter øke igjen dersom naturen i planområdet får lov til å utvikle seg utover i anleggets levetid.

Effekten av trær vil være lavere like etter at prosjektet er ferdigstilt, ettersom det vil være små trær på tomten. Store trær gir større effekter med tanke på demping av varme, vind og avrenning, og skjerming for støv og støy. Det vil ta flere tiår før trærne er like store som dagens trær. Dette vil kunne kompenseres noe ved å plante flere trær enn det som er til stede i planområdet i dag.
Ved å legge til rette planområdet slik at det innbyr til bruk hos lokalbefolkningen vil planområdet kunne gi flere kunnskaps- og opplevelsestjenester om natur enn dagens situasjon.

<u>Trafikk og trafikksikkerhet</u>
Utbyggingen av tiltaket vil generere en svært liten trafikkmengde. Kapasitetsanalyser har vist at verken økningen i trafikk fra tiltaket eller potensiell generell trafikkvekst i området vil gi

avviklingsproblemer i de nærmeste berørte kryssene.

Tiltaket vil tilrettelegge for gode løsninger for myke trafikanter, og vil sammen med foreslått regulering for NTNU Campussamling føre til økt trafikksikkerhet og attraktivitet i området for gående og syklende.

Barn og unge
Tiltakene med oppgradering av eksisterende lekeplass og etablering av nytt område for lek/opphold på Nils Arnes Eggens plass, samt et åpent parkområde øst for bebyggelsesområdet i Klokkesvingen, vurderes å gi en totalsituasjon som er minst like god eller bedre, enn det som er opparbeidet i dag. Det totale arealet vil likevel bli vesentlig redusert og potensialet for større sammenhengende områder blir redusert.

Vurdering av klimafotavtrykk
Klimafotavtrykket til det planlagte næringsbygget på Lerkendal er beregnet ved hjelp av programvaren OneClick LCA. Dette programmet gir en klimagassberegning i samsvar med NS 3720 «Klimagassberegninger for bygg»,
Modelleringene viser at det oppnås en reduksjon av klimagassutslipp i størrelsesordenen 35 % på bygget med passivhusstandard og fjernvarme sammenlignet med et bygg oppført i TEK 17 standard som bruker elektrisitet til oppvarmingsformål.

Mye av reduksjonen skyldes at et passivhus har i utgangspunktet et mye lavere energibehov sammenlignet med et bygg oppført i TEK 17 standard, slik at utslippene knyttet til energibruk blir mye lavere.

Geoteknisk vurdering
Norconsult har i forbindelse med planarbeidet utarbeidet en geoteknisk vurdering for området.

Områdestabilitet
Områdestabiliteten (sikkerhet mot kvikkleireskred) vil være uproblematisk for foreslått regulert utbygging, både mtp sikkerhet mot skred utenfra og mtp om tiltaket vil kunne utløse områdeskred.

Lokal stabilitet
Planlagt utbygging vil kunne påvirke bæreevnen negativt for Strindvegen i nord, på grunn av utgravningsbehovet for å etablere sokkeletasjer.

Ut fra grunnforholdene i nærområdet vil utgravningen være løsbar innenfor aktuelle sikkerhetskrav, eventuelt ved små justeringer av plassering og fundamenteringsnivå for skissert bygg. Det kan bli behov for å etablere forankret spuntvegg mot Strindvegen.
For å undersøke behovet for byggegropsoppstøtting, nøyaktig vurdering av tillatt graveskråningshelning og fundamenteringsløsning, bør det gjøres supplerende grunnundersøkelser og det må detaljprosjekteres før utbygging.

Miljøteknisk vurdering

Norconsult har i forbindelse med planarbeidet utført en innledende miljøteknisk undersøkelse ved gjennomgang av relevante databaser og kartløsninger.

Bestemmelsene krever at det utføres miljøtekniske grunnundersøkelser og utarbeides miljøteknisk rapport for tiltaksområdet, alternativt at det dokumenteres at grunnen ikke er forurenset. Dersom det påvises forurensende masser, må det utarbeides en tiltaksplan i henhold til forurensningsforskriften kapittel 2. En godkjent tiltaksplan må foreligge før igangsettingstillatelse for gravearbeidene kan gis.

Anleggsfasen

Det skal utarbeides plan for beskyttelse av omgivelsene mot støy og andre ulemper i bygge- og anleggsfasen. Dette er sikret i bestemmelsene. Planen skal bl.a. redegjøre for miljøtiltak knyttet til trafikkavvikling og trafikksikkerhet for gående og syklende, massetransport, støvdemping, støyreduserende tiltak og driftstider. Anleggsområdet bør sikres med tette anleggsgjerder for å skjerme Lerchendal gård.
Det ligger til rette for en etappevis utbygging. På grunn av terrengforholdene er det naturlig at utbyggingen starter i nord, og at riggområdet plasseres innenfor byggeområdet i sør med adkomst for anleggstrafikk fra Odd Iversens veg. Utbyggingen vil dermed kunne gjennomføres uten at framkommelig på Strindvegen og S. P. Andersens veg blir berørt.

Planprosess og innkomne innspill

Innspill til oppstart av planarbeid, samråd og medvirkning
Varsel om oppstart og høring av planprogram ble annonsert 4.mai 2022. Til varsel om oppstart og høring kom det 11 innspill. Disse er svart ut i eget dokument i forbindelse med fastsetting av planprogram.

Det ble gjennomført egne særmøter med offentlige myndigheter, både i forbindelse med høring av planprogram og utarbeidelse av planforslaget. I forbindelse med varsel om oppstart ble det gjennomført et uformelt møte med Lerkendal barnehage med informasjon om tiltaket, hvordan planarbeidet berører barns interesser og hvordan deres interesser kan påvirke planarbeidet.

Merknader etter høring/offentlig ettersyn
Planforslaget var til offentlig ettersyn og høring i perioden fra 16.05.2023 til 24.07.2023.
I høringen kom det inn 13 merknader. I tillegg ble saken behandlet i Ungdommens bystyre 14.11.2023.

Statsforvalteren og Trøndelag fylkeskommunen fremmet innsigelser til planforslaget. Planforslaget er bearbeidet på bakgrunn av dette, og innsigelsene er imøtekommet.

Av hovedmomenter som kom inn i høringen, viser tabellen under hvordan dette er ivaretatt i planforslaget.

Hovedpunkt i innspill	Forslagsstillers kommentar	Byplankontorets kommentar
Statsforvalteren i Trøndelag		
Statsforvalteren har **innsigelse** til planen da det planlegges bebyggelse på et område der det i dag står en treklynge med gamle trær, bl.a. den rødlistede arten alm. Det er i planforslaget gjort grep for å ivareta de almene som kan flyttes, men avbøtende tiltak vurderes som ikke gode nok. Statsforvalteren fremmer i tillegg faglige råd om at bestemmelsene synliggjør differensiering mellom forretning og kontor når det gjelder antall parkeringsplasser.	Det vises til notat «Lerkendal øst – utsvar på innsigelse angående alm», Norconsult 12.01.2024. Notatet er lagt inn som vedlegg til den opprinnelige rapporten «Lerkendal øst – terrestrisk naturmangfold», Norconsult 06.10.2022. I notatet foreslås avbøtende tiltak for å sikre at leveområde for alm blir tilstrekkelig ivaretatt. Avbøtende tiltak omfatter bl.a. at vitale almetrær som blir berørt av utbygging under fem meter i høyde identifiseres og merkes, at andre mindre trær ryddes for å gi bedre levekår for liten alm, og at disse, før utbygging, flyttes østover til nytt leveområde for alm, bestemmelsesområde #3. På befaring med Trondheim Bydrift i desember 2023 ble det registrert flere mellomstore almetrær nord i planområdet. I revidert planforslag er bestemmelsesområde #3 utvidet for å sikre bevaring av de av disse som kan bevares der de står. Avbøtende tiltak innebærer at leveområdet for alm flyttes mot øst og nord. Notatet redegjør videre for krav til anleggsgjennomføring	Byplankontoret mener at hensynet til alm er så godt som mulig ivaretatt ut i fra forutsetningene. Statsforvalterens faglige råd angående parkering er mindre relevant ettersom parkeringsdekningen i revidert planforslag er vesentlig redusert og i samsvar med forslag til ny KPA.

	og skjøtsel. De faglige anbefalingene i notatet til er knyttet til reguleringsbestemmelsene som vilkår for gjennomføring. **Statsforvalteren har i brev datert 09.02.2024 bekreftet at innsigelsen med dette anses som imøtekommet.** Statsforvalterens faglige råd angående parkering er mindre relevant ettersom parkeringsdekningen i revidert planforslag er vesentlig redusert og i samsvar med forslag til ny KPA.	
Trøndelag fylkeskommune		
Fylkeskommunen har **innsigelse** til planen inntil: • Det er utarbeidet trafikkanalyse som inkluderer oppdaterte tall fra Campusprosjektet. Kryssutforming av krysset Strindvegen og S.P. Andersens veg må inkluderes i trafikkanalysen, samt at det må innarbeides rekkefølgekrav som sikrer utredning og opparbeidelse av nødvendige tiltak. • Det er sikret plass utenfor dagens kjørebane til ekstra kollektivfelt, holdeplass, fortau og et belte på 1,5 meter med annen veggrunn – grøntareal.	Det vises notat «Lerkendal øst, svar på innsigelser om trafikk», Norconsult 10.01.2024. I notatet er det redegjort for at turproduksjonstall fra Campusprosjektet (Asplan Viak 30.03.2022) inngår i grunnlaget for trafikkanalysen til dette planforslaget (Norconsult 16.03.2023). Norconsult sin trafikkanalyse har også hensyntatt framtidige økninger i trafikkmengder ved å framskrive dagens trafikknivå basert på vegtrafikkindekser fra TØI for Sør-Trøndelag. Som følge av fylkeskommunens innsigelse angående parkeringsdekning, er parkeringsdekningen redusert til maksimum 0,1	Norconsult sin trafikkanalyse har også hensyntatt framtidige økninger i trafikkmengder ved å framskrive dagens trafikknivå basert på vegtrafikkindekser fra TØI for Sør-Trøndelag. Byplankontoret mener det er positivt at parkeringsdekningen redusert til maksimum 0,1 bilparkeringsplasser pr. 100 m^2 BRA. I notatet er trafikkberegningene oppdatert i henhold til dette. Trafikkanalysen viser at effekten planforslaget vil ha på biltrafikken er svært liten, og godt innenfor feilmarginen som allerede ligger inne i metoden som trafikkanalysen i Campusprosjektet er basert

• Krav til parkering er redusert i tråd med kommende kommuneplanens arealdel. Fylkeskommunen har **faglige råd** om: • Ny bebyggelse bør senkes med en til to etasjer langs S.P. Andersens veg mot sør-øst for å gi bedre tilpasning til eksisterende bebyggelse og kulturminneverdier • Bevaring og sikring av grønne verdier i buffersoner mot Lerkendal gård.	bilparkeringsplasser pr. 100 m^2 BRA. I notatet er trafikkbergeningene oppdatert i henhold til dette. Analysen viser at effekten planforslaget vil ha på biltrafikken er forsvinnende liten, og godt innenfor feilmarginen som allerede ligger inne i metoden som trafikkanalysen i Campusprosjektet er basert på. Krysset Strindvegen og S. P. Andersens veg opplever ikke kapasitetsutfordringer annet enn tilbakeblokkering fra rundkjøringen Strindvegen, Dybdahls veg og Torbjørn Bratts veg. Endringer i kryssutforming til krysset Strindvegen og S. P. Andersens veg vil ikke løse denne utfordringen. I øvrige tilfeller har krysset en tilfredsstillende funksjon. I notatet er det redegjort for at det er mulig å få plass til et nytt kollektivfelt som starter på østsiden av Lerkendal stadion. Endringen krever noe redusert utbyggingsvolum mot nord, samt at planområdet må utvides noe vestover for å sikre sammenheng og riktig kurvatur. Kollektivfeltet er vist med en total bredde på 3,5 m. Utenfor kollektivfeltet er det satt av plass til et fortau med 3,0 m bredde. Fortauet trekkes bak en ny	på. Krysset Strindvegen og S. P. Andersens veg opplever ikke kapasitetsutfordringer annet enn tilbakeblokkering fra rundkjøringen Strindvegen, Dybdahls veg og Torbjørn Bratts veg. Endringer i kryssutforming til krysset Strindvegen og S. P. Andersens veg vil ikke løse denne utfordringen. I øvrige tilfeller har krysset en tilfredsstillende funksjon. I notatet er det redegjort for at det er mulig å få plass til et nytt kollektivfelt som starter på østsiden av Lerkendal stadion. Endringen krever noe redusert utbyggingsvolum mot nord, samt at planområdet må utvides noe vestover for å sikre sammenheng og riktig kurvatur. Kollektivfeltet er vist med en total bredde på 3,5 m. Utenfor kollektivfeltet er det satt av plass til et fortau med 3,0 m bredde. Fortauet trekkes bak en ny bussholdeplass som utformes som en kantstopp for metrobuss type MBS 2. Utenfor fortauet settes det av et belte med annen veggrunn på 1,5 m som opparbeides som grøntareal. Disse endringene er innarbeidet i revidert planforslag, og gjennomføring

	bussholdeplass som utformes som en kantstopp for metrobuss type MBS 2. Utenfor fortauet settes det av et belte med annen veggrunn på 1,5 m som opparbeides som grøntareal. Disse endringene er innarbeidet i revidert planforslag, og gjennomføring av tiltakene er sikret med rekkefølgekrav. **Fylkeskommunen har i brev datert 08.04.2024 bekreftet at innsigelsen med dette anses som imøtekommet.** Byggehøyder langs S.P. Andersens veg er vesentlig lavere enn planlagt bebyggelse i Campusprosjektet på motsatt side av gata, og vurderes som godt tilpasset til landskap og nabobebyggelse. Som følge av nytt kollektivfelt i Strindvegen, er byggegrensen trukket lengre sør og avstanden til Lerchendal gård er økt. Planen sikrer en grønn buffer mot Lerchendal gård, bl.a. ved at bestemmelsesområde #3 Naturmangfold er utvidet.	av tiltakene er sikret med rekkefølgekrav. **Fylkeskommunen har i brev datert 08.04.2024 bekreftet at innsigelsen med dette anses som imøtekommet.** Byggehøyder langs S.P. Andersens veg er ikke redusert, og Byplankontoret mener hensynet til nabobebyggelsen i stor nok grad er sikret gjennom bestemmelsene. Som følge av nytt kollektivfelt i Strindvegen, er byggegrensen trukket lengre sør og avstanden til Lerchendal gård er økt. Planen sikrer en grønn buffer mot Lerchendal gård, bl.a. ved at bestemmelsesområde #3 Naturmangfold er utvidet.
NVE		

NVE viser til at det i plansaken er gjort supplerende vurderinger av områdeskredfaren. Det kan være utfordringer i byggegropa, men dette er sikret i planbestemmelse § 9.5 om geoteknikk. De viser også til at overvann er vurdert i et eget overvannsnotat som følger plansaken. De peker på at NVE's aktsomhetskart viser et gammelt vassdrag ligger i rør gjennom Lerkendals baneområder, og stiller spørsmål ved om bekkeåpning er vurdert.	Aktsomhetskartet er omtalt i overvannsnotatet. Planområdet ligger høyere enn bekken i rør, og åpning anses ikke for å være aktuelt innenfor planområdet. Merknaden tas for øvrig til orientering.	Aktsomhetskartet er omtalt i overvannsnotatet. Planområdet ligger høyere enn bekken i rør, og åpning anses ikke for å være aktuelt innenfor planområdet. Merknaden tas for øvrig til orientering.
Statkraft		
Statkraft peker på at prosjektet ligger gunstig til for tilknytning og utnyttelse av fjernvarme, og bør inkluderes i VA-plan.	Tilknytning til fjernvarme er sikret i bestemmelsene § 3.3.	Tilknytning til fjernvarme er sikret i bestemmelsene § 3.3.
Tensio		
Tensio peker på at effektbehovet for den nye bebyggelsen må bestemmes og ny nettstasjon må vurderes. Dersom det viser seg at det blir behov for ny nettstasjon må det settes av plass til dette. Denne bør plasseres inne i bygget og følge Tensios krav til nettstasjon.	Det framgår av Tensio sitt innspill til planprogrammet at forsyning av bygg med fornybar elektrisk energi kan gjøres fra eksisterende nettstasjon, alternativt at det settes opp en ny nettstasjon i området. Dersom det blir behov for ny nettstasjon, skal denne etableres som del av den nye bebyggelsen. Dette er sikret i bestemmelsene § 3.3.	Det framgår av Tensio sitt innspill til planprogrammet at forsyning av bygg med fornybar elektrisk energi kan gjøres fra eksisterende nettstasjon, alternativt at det settes opp en ny nettstasjon i området. Dersom det blir behov for ny nettstasjon, skal denne etableres som del av den nye bebyggelsen. Dette er sikret i bestemmelsene § 3.3.
LUKS		

LUKS sier i sin uttalelse at de er bekymret for foreslåtte løsning for varelevering. Avstand og adkomst til varemottak må være slik at sjåførenes arbeidsmiljø ivaretas. Dette må synliggjøres i plansaken.	I bestemmelsene § 3.1 står det at *«Varelevering og henting av avfall skal skje fra Odd Iversens veg.»* Bestemmelsen innebærer at varemottak til bebyggelsen skal plasseres mot Odd Iversens veg. Odd Iversens veg er en lokal sidegate med svært liten trafikk. Det er regulert inn en utvidet sone langs kjørebanen, vist som annet trafikkareal o_SVT1, tilrettelagt for stopp for varelevering og renovasjonsbiler. Varelevering kan dermed skje på en oversiktlig måte uten rygging eller kryssing av gangareal. Mindre varebiler kan også bruke parkeringskjeller med regulert avkjørsel fra Odd Iversens veg.	I bestemmelsene § 3.1 står det at *«Varelevering og henting av avfall skal skje fra Odd Iversens veg.»* Bestemmelsen innebærer at varemottak til bebyggelsen skal plasseres mot Odd Iversens veg. Odd Iversens veg er en lokal sidegate med svært liten trafikk. Det er regulert inn en utvidet sone langs kjørebanen, vist som annet trafikkareal o_SVT1, tilrettelagt for stopp for varelevering og renovasjonsbiler. Varelevering kan dermed skje på en oversiktlig måte uten rygging eller kryssing av gangareal. Mindre varebiler kan også bruke parkeringskjeller med regulert avkjørsel fra Odd Iversens veg.
AtB		
Merknaden peker på utfordringer med framkommelighet for kollektivtrafikken som følge av omfattende planlagt utbygging. De ber bl.a. om at det legges til rette for en oppgradering av holdeplassen i Strindvegen, og de ber om at trafikkanalysen inkluderer Campusplanene. De peker videre på at S.P. Andersens veg kan bli viktig for kollektivtrafikken, og at det er viktig at ny bebyggelse	Merknaden omfatter i stor grad samme forhold som er tatt opp i innsigelsen fra Trøndelag fylkeskommune, og som er imøtekommet med nytt kollektivfelt og holdeplass i Strindvegen, samt vesentlig redusert parkeringsdekning. Når det gjelder S. P. Andersens veg er denne vegen i sin helhet regulert i områdeplanen Lerkendal og Valgrinda. Planen er nylig vedtatt, og gatetversnitt og utforming må derfor anses	Merknaden omfatter i stor grad samme forhold som er tatt opp i innsigelsen fra Trøndelag fylkeskommune, og som er imøtekommet med nytt kollektivfelt og holdeplass i Strindvegen, samt vesentlig redusert parkeringsdekning. Når det gjelder S. P. Andersens veg er denne vegen i sin helhet regulert i områdeplanen Lerkendal og Valgrinda. Planen er nylig vedtatt, og gatetversnitt og

ikke begrenser muligheten for et eventuelt framtidig kollektivfelt.	som avklart. Det går to parallelle nord-sørgående busstraseer i nærområdet i Holtermanns veg og Klæbuveien. Planlagt bebyggelse har for øvrig god avstand til vegen.	utforming må derfor anses som avklart. Det går to parallelle nord-sørgående busstraseer i nærområdet i Holtermanns veg og Klæbuveien. Planlagt bebyggelse har for øvrig god avstand til vegen.
Idrettsrådet		
Idrettsrådet peker på at de fortsatt mener at erstatningsarealet for regulert lekeplass fortsatt ikke er godt nok. De er også usikker på om planen sikrer optimal utforming av de foreslåtte arealene. De foreslår at det gjennomføres en medvirkningsprosess med relevante parter som gir grunnlag for en revidert illustrasjonsplan for erstatningsarealene. Illustrasjonsplanen må sikres gjennom rekkefølgekrav.	Foreslåtte erstatningsarealer omfatter det som forslagsstiller mener er mulig å få til i nærområdet. Rekkefølgebestemmelsene krever opparbeidelse i samsvar med eget notat om lek- og erstatningsarealer. Notatet beskriver hvilke arealer som skal opparbeides, og viser en rekke eksempler på hva arealene kan inneholde av aktivitets- og lekeelementer. Endelig utforming skal skje ved medvirkning fra barn og unge som er eller kan bli berørt av planen. Detaljert opparbeidelsesplan skal foreligge samtidig med søknad om tiltak, og dokumentasjon på medvirkning skal følge søknaden. Dette er sikret i bestemmelsene § 9.4.	Foreslåtte erstatningsarealer omfatter det som forslagsstiller mener er mulig å få til i nærområdet. Byplankontoret er også i tvil om erstatningen i stor nok grad ivaretar barn og unges interesser. Byplankontoret mener likevel at opparbeidelse av lekearealene som foreslått vil bidra positivt i området. Rekkefølgebestemmelsene krever opparbeidelse i samsvar med eget notat om lek- og erstatningsarealer. Notatet beskriver hvilke arealer som skal opparbeides, og viser en rekke eksempler på hva arealene kan inneholde av aktivitets- og lekeelementer. Endelig utforming skal skje ved medvirkning fra barn og unge som er eller kan bli berørt av planen. Detaljert opparbeidelsesplan skal foreligge samtidig med søknad om tiltak, og dokumentasjon på medvirkning skal følge

		søknaden. Dette er sikret i bestemmelsene § 9.4.
Statsbygg		
Statsbygg som forslagsstiller for NTNU campusprosjektet, viser til at det er mange sammenhenger mellom de to planene når det gjelder infrastruktur som gangveger, sykkelveger og grønnstruktur. De mener rekkefølgekrav for oppgraderingstiltak i S.P. Andersens veg og «Lerkendalforbindelsen» bør tas inn i planen.	Når det gjelder Lerkendalsforbindelsen, vil vi påpeke at omfanget av rekkefølgekrav må stå i et rimelig forhold til utbyggingspotensialet i planen. Områdeplanen for Lerkendal og Valgrinda, Campusplanen delområde 4 og 5, legger til rette for en svært omfattende utbygging med nærmere 200 000 m^2 BRA, dvs. nesten 10 ganger så stor som i dette planforslaget. Dette må det tas hensyn til i vurderingen av hvilke rekkefølgekrav det er rimelig å stille. For å imøtekomme innspillet foreslår vi i stedet at det tas inn en rekkefølgebestemmelse som sikrer opparbeidelse av sykkelveg med fortau i S.P. Andersens veg på strekningen langs planområdet. Dette innebærer en forlengelse av Lerkendalsforbindelsen sørover til Odd Iversens veg. Sykkelvegen med fortau på denne strekningen inngår i Campusplanen, men det er ikke tilknyttet rekkefølgekrav som sikrer opparbeidelse av denne delen av Lerkendalsforbindelsen. Forslag til nytt rekkefølgekrav	Byplankontoret er enig i at denne planen også må styrke Lerkendalforbindelsen og det er sikret som rekkefølgekrav. Det er også hensiktsmessig å opparbeide gang og sykkelveg på vestsiden som foreslått, men da bør det gjøres helhetlig og helt ned til rundkjøringen i Klæbuveien.

	er tatt inn i revidert planforslag og omfatter felt o_SS16 og o_SF28 i områderegulering av Lerkendal og Valgrinda, vedtatt 02.03.2023. Det må understrekes at revidert planforslag i tillegg omfatter rekkefølgekrav om nytt kollektivfelt, holdeplass og gangveg i Strindvegen, i tillegg til opparbeiding av lek- og aktivtetsarealer.	
Advansia pva. SINTEF		
Sintefs overordnede tilbakemelding er at det er positivt med utvikling av flere arbeidsplasser og mer aktivitet i området. De bemerker at byggehøydene er beskjedne, og at bymessig kvalitet i bebyggelsen og uterommene er viktig. De stiller spørsmål til at planen ikke har rekkefølgekrav om opparbeidelse av infrastruktur for gående og syklende, og viser spesielt til «Lerkendalsforbindelsen».	Når det gjelder rekkefølgekrav og «Lerkendalsforbindelsen», vises det til kommentar til merknad fra Statsbygg. Merknaden tas for øvrig til orientering.	Byplankontoret er enig i at denne planen også må styrke Lerkendalforbindelsen og det er sikret som rekkefølgekrav.
Ungdommens bystyre		
Ungdommens bystyre behandlet plansaken i møte 14.11.2023, og vedtok slik felles uttalelse: «Ungdommens bystyre stiller seg positiv til utbygging i skråningen øst for Lerkendal stadion dersom de potensielle lekeområdene i dette området blir erstattet. Vi ser	Endelig utforming av erstatningsarealene for lek og aktivitet skal skje ved medvirkning fra barn og unge som er eller kan bli berørt av planen, jf. bestemmelsene § 9.4. Lekeplassen mellom treningsbanene er vurdert å ligge mer gunstig til i forhold til trafikksikkerhet enn arealet	Endelig utforming av erstatningsarealene for lek og aktivitet skal skje ved medvirkning fra barn og unge som er eller kan bli berørt av planen, jf. bestemmelsene § 9.4. Lekeplassen mellom treningsbanene er vurdert å ligge mer gunstig til i forhold til trafikksikkerhet enn arealet

at grøntområdet som i følge planen skal utbygges ikke er opparbeidet til lek i dag, men området er likevel avsatt til grønnstruktur/lek. Vi mener at utbygging på dette området ikke vil være problematisk dersom andre grøntområder tilrettelegges for barn og unges lek eller at lekeområdene vist i planen oppgraderes. Vi ser et stort behov for grøntareal og områder tilrettelagt for barn og unge i denne bydelen. Vi vil spesifisere at områdene som i følge planen skal bli oppgraderte lekeområder ikke virker trafikksikre og dette gjør oss bekymret for erstatningsalternativene, derfor ønsker vi å sette fokus på trafikksikre, arealutnyttede og brukbare/attraktive uteområder for barn og unge.»	som blir berørt av utbyggingen. Trafikksikker gangadkomst og skjerming mot omkringliggende veger er for øvrig viktige hensyn som må vurderes nærmere i detaljutformingen.	som blir berørt av utbyggingen. Trafikksikker gangadkomst og skjerming mot omkringliggende veger er for øvrig viktige hensyn som må vurderes nærmere i detaljutformingen.

Avsluttende kommentar

Planbeskrivelsen beskriver formål, hovedinnhold, forhold til overordnede rammer og retningslinjer og virkninger, i tråd med § 4- 2 i plan- og bygningsloven. Den begrunner utforming av plan og bestemmelser. Planbeskrivelsen bygger på utredninger som følger saken. Kommunedirektørens innstilling til reguleringsforslaget framgår av saksfremlegget.