

Saksfremlegg

Lerkendal øst, gnr/bnr 62/537, detaljregulering til sluttbehandling

2024/21333

Byrådet innstiller til bystyret å fatte følgende vedtak:

Bystyret vedtar forslag til detaljregulering av Lerkendal øst, gnr/bnr 62/537 som vist på kart 1 i målestokk 1:1000, merket Norconsult senest datert 05.06.24 og kart 2 i målestokk 1:1000, merket Norconsult senest datert 05.06.24 med bestemmelser senest datert 11.06.24 og beskrevet i planbeskrivelsen, senest datert 11.06.24.

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

Sammendrag

Rosenborg fotballklubb trenger plass til produksjonsareal til UEFA-kamper og i den forbindelse ønsker de også å etablere et bygg som skal romme hovedsakelig næring og kontor. Planområdet er i dag regulert til offentlig friområde og det kreves et erstatningsareal. Byplankontoret er i tvil om barn og unges interesser i stor nok grad er ivarettatt gjennom forslaget. Forslagsstiller er uenig i rekkefølgekrav om forbedring av undergang og tilliggende arealer, også kalt Lerkendalforbindelsen. Byrådet er positiv til planforslaget og anbefaler at det vedtas.

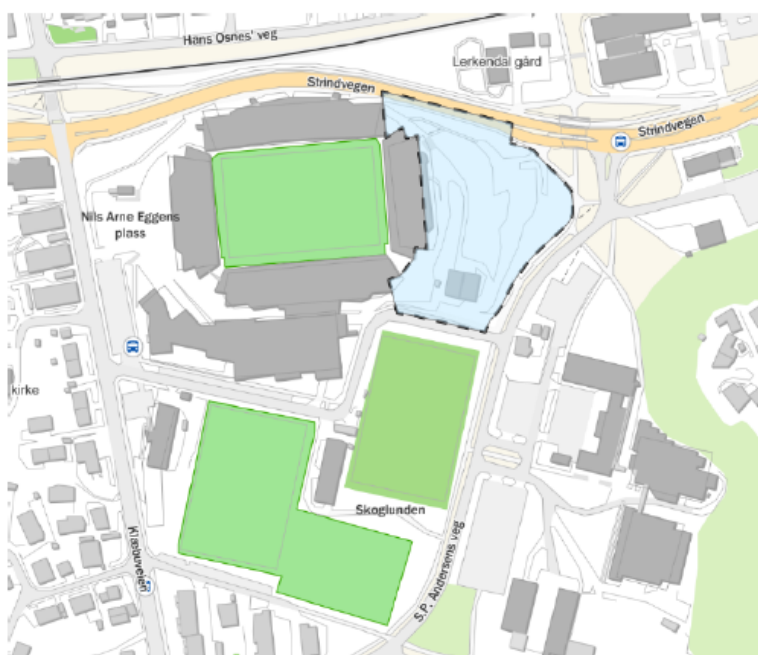
Bakgrunn

Reguleringsplanforslaget er utfyllende beskrevet vedlagt planbeskrivelse og fagnotat. Reguleringsplanforslaget er utarbeidet av Norconsult som plankonsulent, på vegne av forslagsstiller Klokkesvingen AS.

Hensikten med reguleringsplanen er å etablere kontorarbeidsplasser, næring og offentlig / privat tjenesteyting, mer areal til produksjon av UEFA-kamper samt drift- og lagringsarealer knyttet til Lerkendal stadion. I tillegg skal det etableres bedre serveringstilbud knyttet til kamper og arrangement. Det skal etableres en park som sikrer et grønt preg og hensyn til naturmangfold. Reguleringsplanforslaget er utfyllende beskrevet i den vedlagte planbeskrivelsen.

Vesentlige utfordringer har vært erstatningsareal for barn og unge, ivaretagelse av økosystemtjenester, stedstilpasning og hensynet til antikvarisk bebyggelse.

punktum



Oversiktskart med planområdet markert i blått

Fakta

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 og lignende. Areal til kontor, næring, tjenesteyting, bevertning og forretning vil utgjøre resten, cirka 22 000 m² BRA. Andel forretning begrenses til maksimalt 200 m² BRA.

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

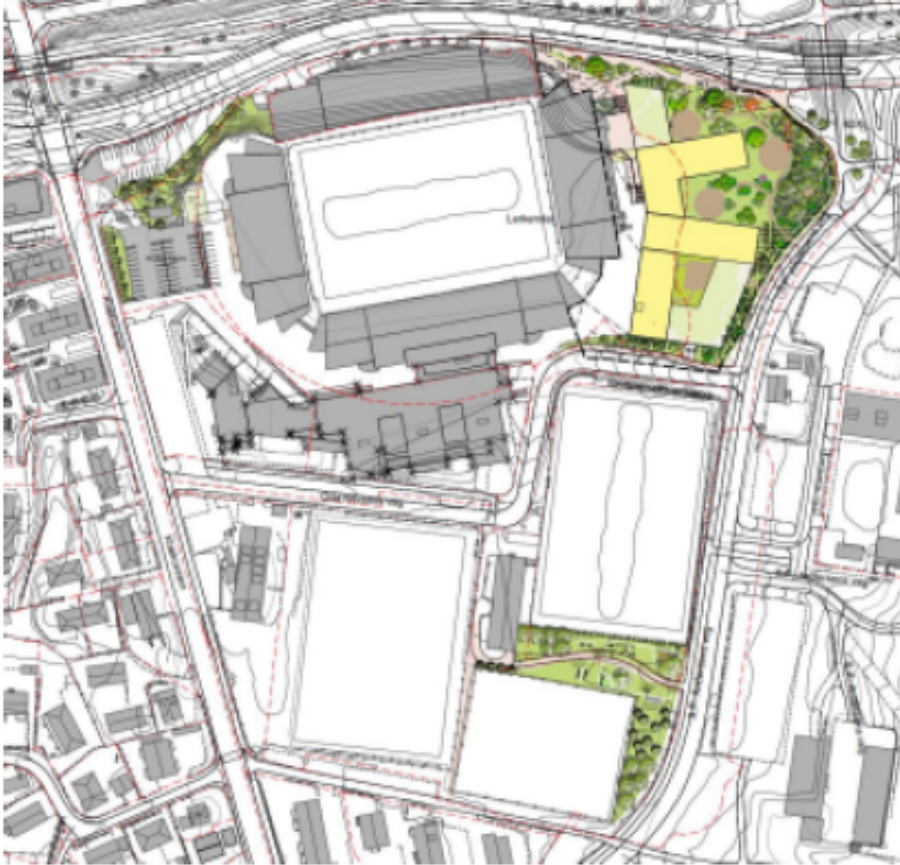


Regulert bebyggelse. På andre siden av S.P. Andersens veg er tillatt bebyggelse i områdeplan for Lerkendal og Valgrinda illustrert

punktum

Erstatningsareal for lek og aktivitet for barn og unge

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

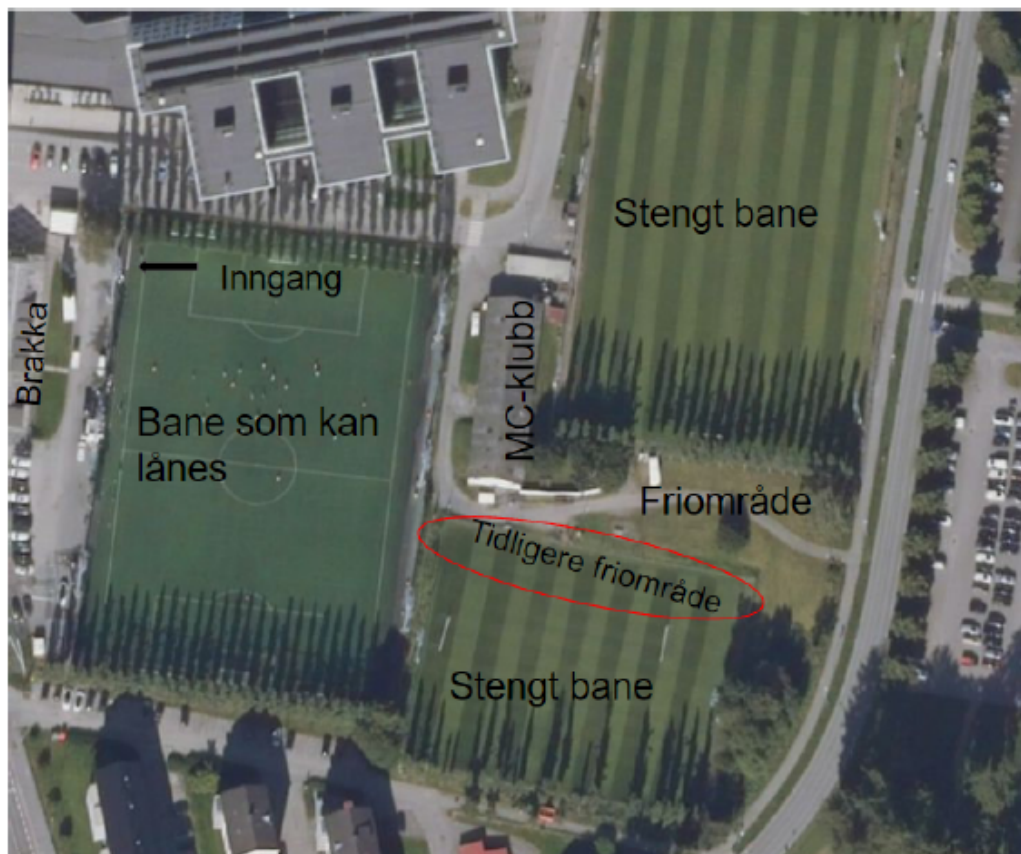


Forslag til areal til barn og unge markert med grønt.

Erstatningsarealene ligger ikke innenfor planområdet, men tiltakene er sikret opparbeidet gjennom rekkefølgekrav i planbestemmelsene. Områdene er ikke offentlig og er derfor ikke sikret teknisk godkjenning av Trondheim kommune. Arealet mellom treningsbanene er i gjeldende reguleringsplan fra 1998 regulert til friområde med bestemmelser om at det skal være offentlig tilgjengelig, det samme gjelder den ene tilliggende treningsbanen.

I 2008 utvidet Rosenborg fotballklubb banen som skulle være offentlig 12 meter inn i friområdet og opparbeidet den med naturgress. Banen ble samtidig gjerdet inn og stengt for offentligheten. Rosenborg forklarer dette med at de ansvarlige nok ikke kjente til bestemmelsen. De sier også at treningsbanen som ligger ved Brakka er åpen for alle og er mye brukt. Den er også dobbelt så stor som den andre banen.

punktum



Flyfoto fra 2023 med beskrivelse av dagens situasjon

Barnas representant har levert eget notat vedlagt saken om erstatningsarealet, men mener kort oppsummert at det ikke er godt nok. Saken har vært til behandling i ungdommens bystyre som mener det er greit å bygge på Lerkendal øst så lenge arealet blir erstattet. De er i tvil om trafiksikkerheten er god nok på de foreslåtte områdene. Idrettsrådet mener at arealet regulert til friområde ikke er godt nok kompensert. Statsforvalteren har i et eget brev om barn og unges interesser datert 24.11.2023, uttalt at å erstatte offentlig tilgjengelig friområde med privat område ikke er en fullverdig erstatning for tapt areal. De sier samtidig at kvaliteten på erstatningsarealene må vurderes og en oppgradering som foreslått i friområdet Skoglunden vil være positivt og legge til rette for økt bruk.

Bilparkering

Trøndelag fylkeskommune fremmet innsigelse til antall parkeringsplasser. Antallet har blitt redusert fra 0,5 til 0,1 plasser per 100 m² BRA og fylkeskommunen anser innsigelsen som imøtekommet.

Naturverdier

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

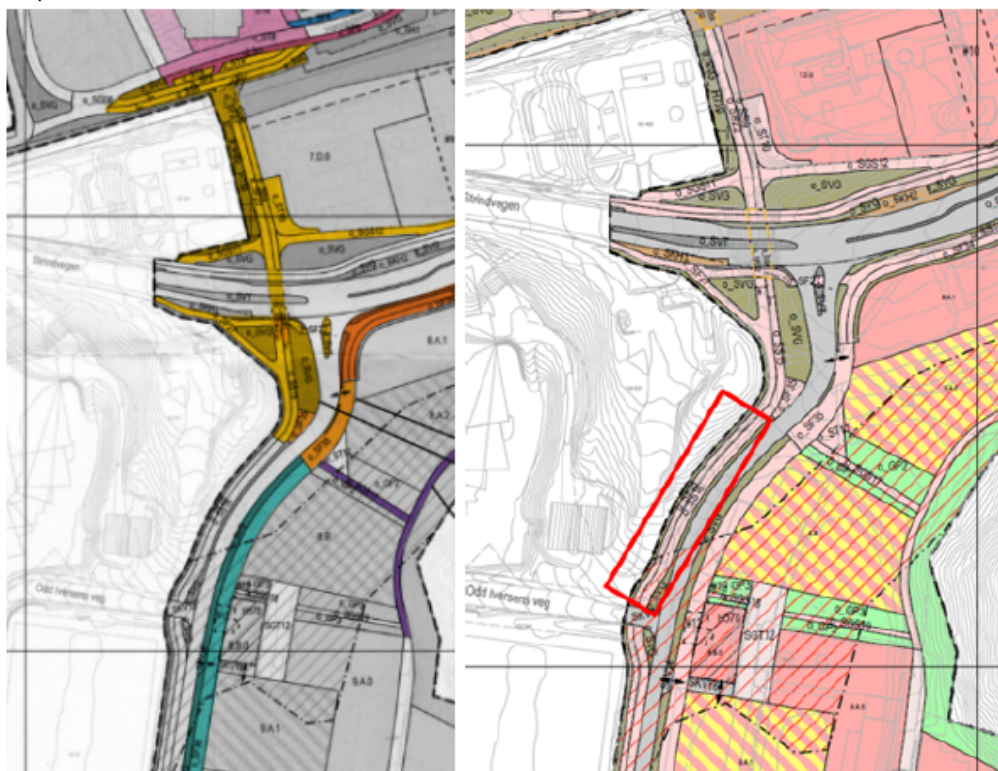
Statsforvalteren i Trøndelag hadde innsigelse til planforslaget inntil forholdet til leveområdet til alm var tilstrekkelig hensyntatt. For å imøtekomme innsigelsen er bestemmelsesområde 3

punktum

utvidet for å sikre bevaring av eksisterende mellomstore almetrær, og det er sikret med bestemmelser som også sikrer at almebestanden skal opprettholdes. For å imøtekomme innsigelsen til Trøndelag fylkeskommune om areal til kollektivholdeplass, er parkarealet likevel blitt noe redusert.

Rekkefølgekrav om opparbeidelse av Lerkendalforbindelsen

Områdeplan for Campus i Lerkendal og Valgrinda og Reguleringsplan for Gløshaugen og Høgskoledalen stiller blant annet rekkefølgekrav om forbedring av undergang under Strindveien med tilgrensende arealer, også kalt Lerkendalforbindelsen. Det kom under høring innspill fra NTNU og Statsbygg om at Lerkendal øst også må omfattes av relevante rekkefølgekrav satt i områdeplanen for Lerkendal og Valgrinda. Forslagsstiller mener rekkefølgekravet er urimelig, og foreslår å heller sikre opparbeidning av sykkelveg med fortau langs planområdet i S. P. Andersens veg. Denne er tidligere regulert i tilgrensende områdeplan for Lerkendal og Valgrinda. Begrunnelsen for dette er at dette sikrer en videreføring av den planlagte Lerkendalsforbindelsen sørover til Odd Iversens veg (vist med rød ramme i utsnitt av områdeplan for Lerkendal og Valgrinda).



Til venstre er rekkefølgekrav stilt i planen markert med gult og lys oransje, til høyre viser rød firkant forslagsstillers ønske om rekkefølgekrav.

Kollektiv

Trøndelag fylkeskommune hadde innsigelse til planen inntil det var sikret plass utenfor dagens kjørebane i Strindveien til kollektivfelt, holdeplass, fortau og annen veggrunn. Dette er nå lagt inn, og fylkeskommunen har bekreftet at innsigelsen er imøtekommet. Tiltakene er også sikret som rekkefølgekrav.

Arkitektur og forholdet til nyere kulturminner

punktum

Planforslaget viser et bygg på inntil ni etasjer mot Lerkendal stadion og inntil seks etasjer mot S.P.Andersens veg. Fylkeskommunen har kommet med innspill om at bebyggelsen i større grad bør tilpasses Cementvarefabrikken ved å senkes to etasjer langs S.P. Andersens vei. Dette er ikke gjort. De ønsker også at medvirkning til utformingen av bebyggelsen med dem skal sikres i bestemmelsene. Dette er ikke tatt inn i bestemmelsene.



Illustrasjon viser planforslaget i forhold til Cementvarefabrikken på andre siden av S.P Andersens veg.

Byrådets vurdering

Lerkendal ligger tett på kollektivbuen og det er helt i tråd med prinsippet om rett virksomhet på rett sted å tillate etablering av kontorarbeidsplasser her. Det er fornuftig å fortette tett på eksisterende virksomhet og utnytte sentrumsnære arealer godt. Dette er i tråd med målene for næringsareal i byrådserklæringen. Byrådet mener derfor at det er riktig å tillate høy utnyttelse av arealet og at bebyggelsen ikke senkes mot S.P Andersens vei slik Trøndelag fylkeskommune har ønsket for å ivareta hensynet til Cementvarefabrikken.

I planen er det lagt inn at det kan etableres solcellepanel på inntil halvparten av takflatene slik at de kan produsere noe energi lokalt. Det er også krav til at 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. Grønne tak kan være et godt avbøtende tiltak for ivaretagelse av biologisk mangfold når man reduserer eksisterende grønne arealer.

Dagens store trær i friområdet vil bli fjernet som følge av utbyggingen. Dette er ikke i tråd med byrådserklæringen om å ivareta bytrær og biologisk mangfold. Selv om planen sikrer at det skal erstattes med areal avsatt til park og styrking av vegetasjon i området, vil likevel det økologiske funksjonsområdet bli ødelagt. Hvordan de avbøtende tiltakene blir fulgt opp er opp til tiltakshaver da arealet ikke er foreslått til offentlig formål.

punktum

En av de store utfordringene med planen er at arealer avsatt til barn og unge bygges ned. Selv om arealet i dag ikke er opparbeidet, ville arealet ha verdi som aktivitets- og rekreasjonsområde for bydelens beboere. Det er i planen foreslått flere tiltak for å tilrettelegge for dette. I byrådserklæringen er det mål om flere byrom som grønne og levende møteplasser, og planlegge flere parker i bydeler som mangler gode nok grønt- og rekreasjonsarealer. Barnas representant viser i sitt innspill (vedlagt saken) til at erstatningsarealene som er foreslått fremstår som restarealer med begrenset verdi. Det påpekes også at det er få attraktive lekeplasser og grønnstruktur i området, og at det dermed er viktig med god tilgjengelighet til slike områder. Det må gjennomføres kompenserende tiltak som gir erstatningsareal som er allment tilgjengelige også for ønsket lek og uorganisert aktivitet.

Byrådet mener forslagene til oppgradering ved Nils Arne Eggens plass er et fint tilskudd til området. Det er store begrensinger på de åpne arealene rundt Lerkendal stadion av hensyn til arrangementsavvikling. Dette gjør at det er vanskelig å finne arealer som kan opparbeides ytterligere. Dette, sammen med opparbeidelsen av parkanlegget mot S.P. Andersens veg og grøntarealet mellom treningsbanene, vil gi viktige tilskudd til området for barn og unge. Det er viktig at de kompenserende tiltakene følges opp og opparbeides i tråd med det som er foreslått i notatet fra forslagsstiller (se vedlegg). I tillegg til disse arealene vil også grøntarealene mellom det nye bygget og S.P. Andersens veg (Klokkesvingen) bli opparbeidet som parkarealer. Selv om disse ikke blir regulert til offentlig formål vil dette bety en stor oppgradering av grøntarealer sammenlignet med arealet slik det fremstår i dag. Byrådet erkjenner at dette ikke fullt opp erstatter de offentlige arealene som ligger i gjeldende plan, men mener at tiltakene totalt sett gir et godt nok tilbud til barn og unge i området.

Det er en uenighet mellom byplankontoret og forslagsstiller om omfanget av rekkefølgekrav som skal utløses av utbyggingen. Rekkefølgekrav benyttes for å sikre at en utbygging skjer i en bestemt rekkefølge eller at utbygging ikke kan skje med mindre visse tiltak er oppfylt før utbyggingen. Byplankontoret mener at omfanget av kontorareal som planlegges vil bli en del av den samlede by- og campusutviklingen i området. Det bør derfor stilles rekkefølgekrav til Lerkendalforbindelsen med oppgradert undergang for å binde sammen ferdsel i campusområdet, mellom studenter, forskning, og andre aktører på begge sider av Strindvegen og jernbanen. Gangtrafikken gjennom undergangen vil være sterkt knyttet til tiltaket, og byplankontoret vurderer at det er en nær og saklig sammenheng mellom det planlagte tiltaket og rekkefølgekravet. Byrådet er enig at det er en sammenheng mellom denne planen og det samlede nettet for mye trafikanter i Lerkendalforbindelsen. Selv om det legges til som rekkefølgekrav i denne planen betyr det ikke at tiltaket i sin helhet skal belastes dette utbyggingsprosjektet, men at de skal være med på å dekke sin andel av opparbeidelsen sammen med andre aktører i området. Dette er innarbeidet i bestemmelsene til sluttbehandling.

Konsekvenser for klima og det ytre miljø

Nært kollektivbuen er det viktig at man sikrer utbygging av arbeidsplassintensive virksomheter som kontor for å tilrettelegge for at reiser kan tas med sykkel, gange og kollektiv. En utbygging av kontorarealer på Lerkendal er i tråd med dette prinsippet.

punktum

Prosjektet sikrer at det legges mer til rette for barn og unge ved hovedinngangen til Lerkendal Stadion, men den samlede utbyggingen medfører likevel en reduksjon av grøntarealer. Foreslåtte erstatningsarealer for barn og unge er fragmenterte og små.

Konsekvenser for verdiskaping og næringsutvikling

Planforslaget vurderes å ha positive konsekvenser for næringsutvikling ettersom det bidrar til mer kontorareal. Planforslaget styrker Lerkendal Stadions forutsetninger for sin virksomhet, og bidrar samtidig til ønsket byutvikling nært campus på Gløshaugen og Valgrinda.

Økonomiske konsekvenser for kommunen

Tiltak som ligger i planen er sikret gjennom rekkefølgekrav. Planen anses ellers ikke å ha økonomiske konsekvenser for kommunen utover det som normalt følger av et slikt byggeprosjekt.

Byrådets konklusjon

Utbygging av nye kontorarealer på Lerkendal bygger opp under området som innovasjonsdistrikt og utviklingen av Bycampus. Planforslaget er i tråd med kommunens strategiske mål for området og det tillates derfor høy utnyttelse. Det må imidlertid finnes erstatningsareal for barn- og unge som kompensasjon fra arealene som allerede er fjernet og arealene som bebygges. Det er foreslått bedre opparbeidelse av eksisterende areal, samt opparbeidelse av noe nytt areal ved Nils Arne Eggens plass. Byrådet mener dette er riktige grep og at selv om dette ikke fullt opp erstatter arealer avsatt til barn og unge i gjeldende plan, vil tiltakene samlet sett gi et bedre tilbud enn i dag.

Det er uenighet med forslagsstiller om rekkefølgekrav. Byrådet støtter byplankontorets vurdering og mener det er riktig at det settes rekkefølgekrav til opparbeidelsen av Lerkendalforbindelsen. Det presiseres at selv om det legges til som rekkefølgekrav i denne planen betyr det ikke at tiltaket i sin helhet skal belastes dette utbyggingsprosjektet, men at de skal være med på å dekke sin andel av opparbeidelsen sammen med andre aktører i området.

Byrådet anbefaler at planforslaget vedtas.

Byrådet i Trondheim, 07.10.2024

Kristian Dahlberg Hauge
byrådsleder

Lars Viko Gaupset
byråd byutvikling

Vedlegg:

- 1 Fagnotat sluttbehandling Lerkendal øst
- 2 Reguleringskart
- 3 Lerkendal øst, gnrbnr 62537, detaljregulering, sluttbehandling, Reguleringsbestemmelser

punktum

- 4 Lerkendal øst, gnr/bnr 62537, detaljregulering, sluttbehandling, Planbeskrivelse
- 5 Lerkendal Øst lek og aktivitetsareal for barn og unge_rev03
- 6 Uttalelse fra barnas representant