

Vedlegg 1 - Planinitiativ

Detaljreguleringsplan for Strindvegen 4

1 Formålet med planen

Planen skal legge til rette for utvikling av hovedkvarteret for SINTEF. Det er SINTEFs strategi at denne eiendommen skal være det administrative og samlende området for virksomheten, og skal synliggjøre SINTEF i bybildet. Dette er det historiske sentrum for stiftelsen, samtidig med at det har en svært strategisk beliggenhet ved NTNU. Planen skal bidra til målsettingene for campusutviklingen og til å styrke båndene mellom NTNU og SINTEF, og samtidig bidra til Trondheim kommunes mål for byutviklingen.

SINTEFs visjon er "teknologi for et bedre samfunn", og SINTEFs strategi legger FNs bærekraftsmål til grunn som førende for virksomheten. Som en del av målet for utbyggingen, skal prosjektet sertifiseres som BREEAM Outstanding, i tillegg til at SINTEFs egen forskning skal legges til grunn for å finne innovative løsninger.

Planen skal legge til rette for utbygging av nytt kontorbygg og laboratorier, samt mulighet for utadrettet virksomhet som servering og detaljhandel. Det er planlagt ny bebyggelse på dagens parkeringsplass, og på deler av arealet mot Strindvegen. Dagens hovedbygning beholdes, og det skal legges til rette for utvikling av dette bygget.

Det er planlagt en oppgradering av utearealene for å gi disse bedre kvalitet og større brukbarhet. Planen skal bidra til økt biologisk mangfold. Dagens parkeringsplass fjernes og det etableres mer sykkelparkering i området.

2 Forholdet til kommuneplan, gjeldende reguleringsplan, andre planer og retningslinjer, og pågående planarbeid*Kommuneplanens arealdel 2012 - 2024*

Planområdet ligger innenfor et område satt av til sentrumsformål i kommuneplanens arealdel.

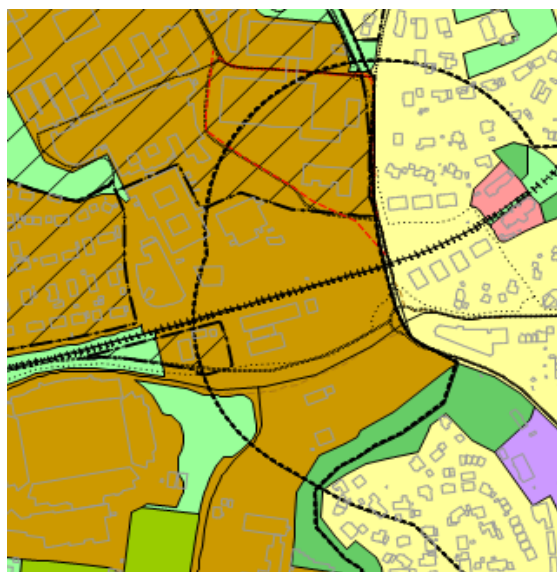
Det ligger også innenfor:

- bestemmelsesområde for kollektivåre
- bestemmelsesområde for parkering: indre sone og kollektivåre

Rett nord for planområdet ligger jernbanen og Lerkendal stasjon.

Kommuneplanens arealdel 2022 - 2034

Kommuneplanens arealdel 2022 - 2034 har vært på høring i flere runder, sist 23. februar til 6. april 2024. Det er planlagt sluttbehandling og vedtak i Bystyret i juni 2024.



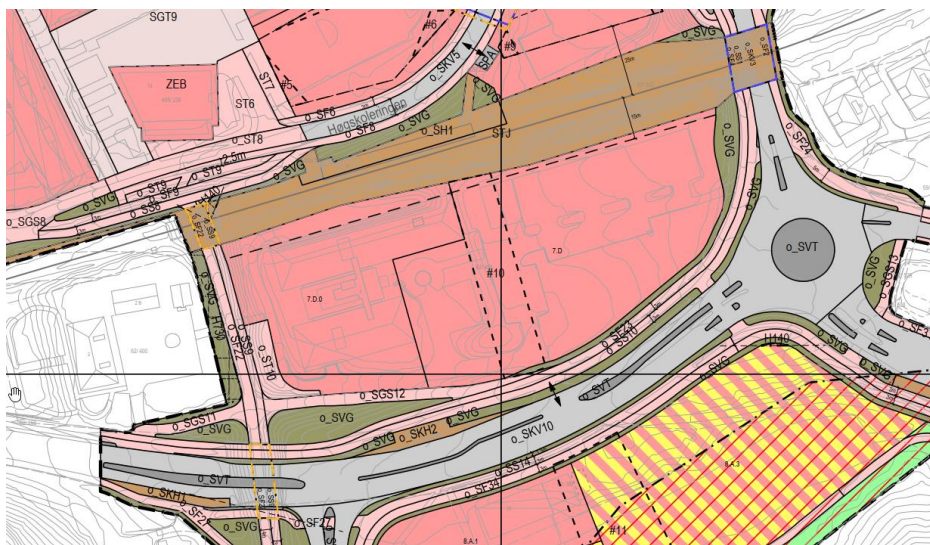
Figur 1: utsnitt fra kommuneplanens arealdel.

Områdeplan for Lerkendal og Valgrina, vedtatt 09.03.2023

Planen regulerer Strindvegen 4 til offentlig eller privat tjenesteyting. Maksimal høyde for bebyggelse er satt til kote +75 og med BRA 17 350 m² på den østre delen av tomte. Bebyggelse mot Strindvegen skal trappes ned fra maksimal regulert høyde for å ivareta landskapsrom, siktrom og tilliggende bygningsmiljø. Bebyggelse mot Lerkendal gård og SINTEFs administrasjonsbygg skal trappes ned til maksimalt fire etasjer. Samtidig tillates det vurdering av høyhus, og at dette utredes og høyder fastsettes i detaljplan for feltet. Den vestre delen av tomte er ikke vurdert for ny bebyggelse i områdeplanen.

Det er satt av et bestemmelsesområde med krav om område for grønn korridor over tomte.

Det stilles krav til at det legges hensynssone kulturmiljø på SINTEFs hovedkontor (den vestre delen av tomte), med bestemmelser om vern. Det skal også etableres et torg med plass for opphold mot gang- og sykkelveger i det sørøstre hjørnet.



Figur 2 - Områdeplan for Lerkendal og Valgrinda, utsnitt av plankart

Tilgrensende reguleringsplaner

Planområdet grenser mot r0096j - Prestegårdssjordet, søndre del, Peder Kroghs veg 2, 2B, 4, 6, 8, 10, 12, del av Dybdals veg 2, del av Nardovegen og Strindvegen, vedtatt 30.08.1995, som regulerer blant annet rundkjøringen mellom Strindvegen, Dybdals veg og Nardovegen.

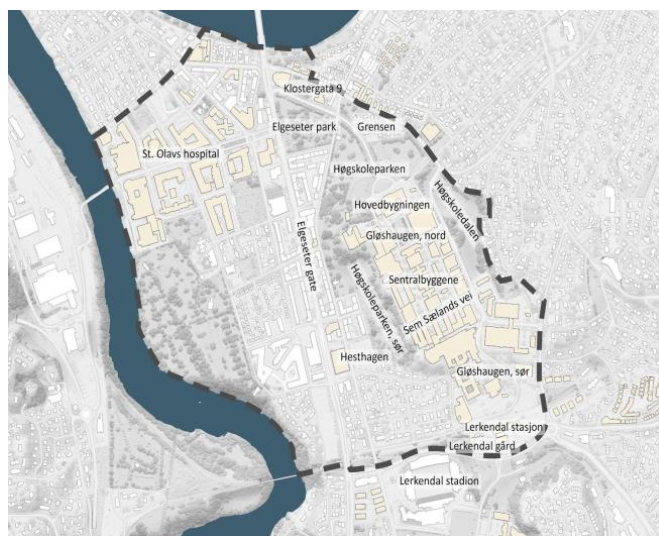
Det pågår planarbeid for arealet nord for Lerkendal stadion.

Planprogram for universitets- og campusformål i Bycampus Elgeseter

Planprogrammet gir føringer for reguleringsplaner knyttet til campus, inkludert NTNUs nære samarbeidspartnere, innenfor avgrænsingen i kartet i figur 3

I henhold til planprogrammet kan det utredes for høyhus i områder sør for Sentralbyggene, jamfør Trondheim kommunes utredning «Høyhus i Trondheim».

Planprogrammet stiller krav til utredninger som skal utføres i reguleringsplaner innenfor området. Overordnet vurderes utredningsbehovet å være ivaretatt i områdeplanen for Lerkendal og Valgrinda. Utredningsbehovet for detaljreguleringsplan for Strindvegen 4 vurderes derfor i hovedsak å kunne oppfylles gjennom planbeskrivelse og ROS-analyse.



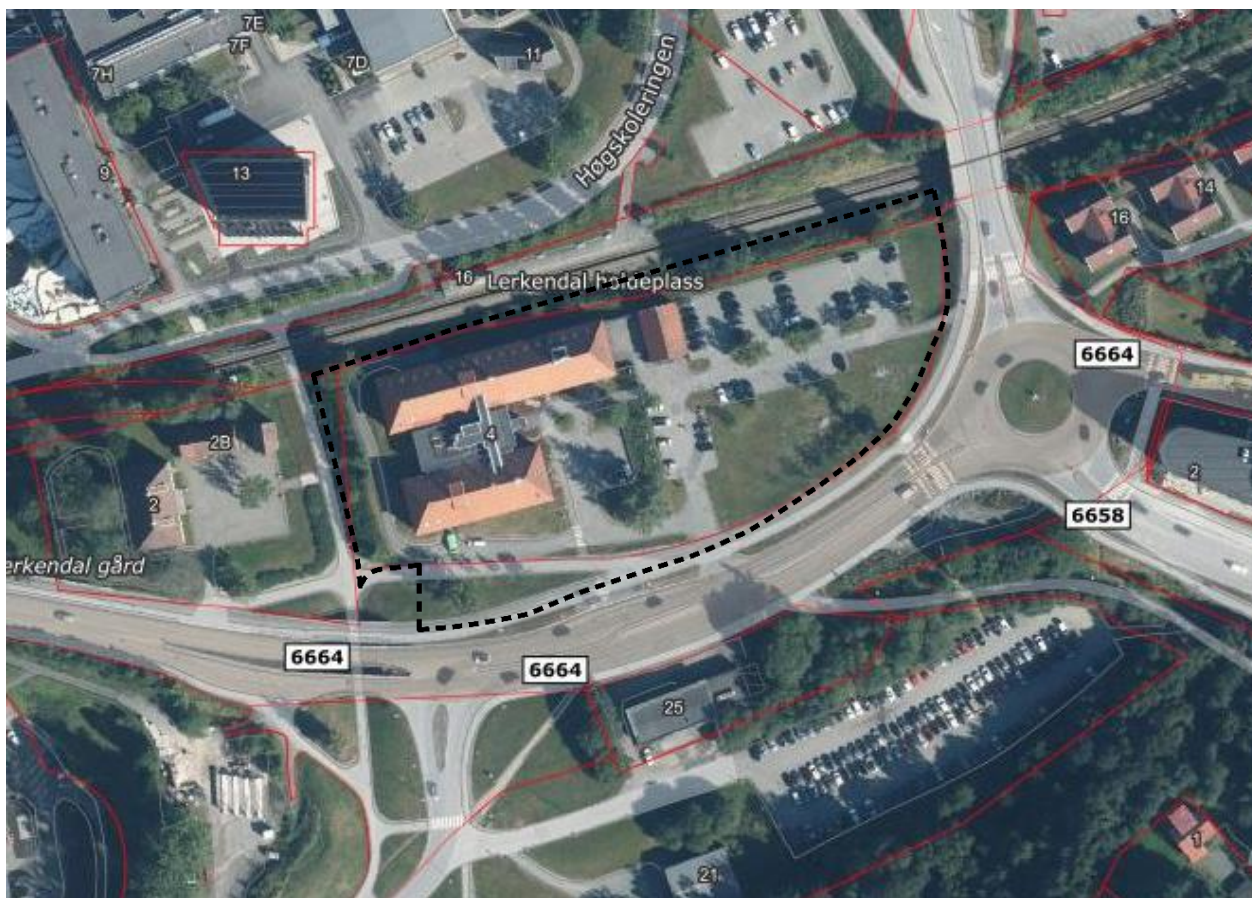
Figur 3 - Planavgrænsning for planprogram for universitets- og campusformål i Bycampus Elgeseter

Nedenfor er en liste over utredningstemaer i planprogrammet med forslag om hvordan dette skal ivaretas i dette planforslaget.

Tema i planprogrammet	Ivaretas i
Naturmangfold	Planbeskrivelse
Landskap	Høyhusutredning, planbeskrivelse
By- og friluftsliv	Planbeskrivelse
Befolkningens helse og sosial bærekraft	Planbeskrivelse
Barn og unges oppvekstvilkår	Planbeskrivelse
Universell utforming	Planbeskrivelse
Kriminalitetsforebygging og trygghet	Planbeskrivelse
Kulturminner og kulturmiljø	Planbeskrivelse
Arkitektonisk og estetisk utforming	Høyhusutredning, planbeskrivelse
Forurensning	ROS-analyse
Transport	Planbeskrivelse
Klimagassutslipp	Planbeskrivelse
Virkninger for tiltaket som følge av klimaendringer	ROS-analyse
Lokalklima	Planbeskrivelse. Vindutredning og sol- og skyggeanalyser.
Områdestabilitet og geoteknikk	ROS-analyse, fagrapport

3 Planområdet

Planområdet omfatter gnr/bnr 62/450, samt deler av 62/362, 62/400 og 62/256. Se vedlegg 2 og figur 3 for foreløpig planavgrensning.



Figur 4: Ortofoto med foreløpig planområde markert

Strindvegen 4 inneholder i dag eksisterende administrasjonsbygg for SINTEF i vest og en stor parkeringsplass i øst. I nord grenser eiendommen til jernbanen, og i sør og vest mot Strindvegen.

Arealet fremstår i dag som en parkeringsplass omgitt av grønt, med gressarealer og mange trær, spesielt i grensen mot jernbanen i nord og rundt adkomsttorget til eksisterende bygg. Det er også noe beplantning på parkeringsplass og langs Strindvegen.

Topografien på tomten stiger fra vest til øst med ca. 10 meter. Gang- og sykkelvei i vest ligger på høyde +36 og tomtas nord-østre hjørne ligger på høyde +46 ved fotgjengerfelt over Strindvegen. Det er ingen store terrengsprang, men en relativt jevn stigning fra vest til øst.

4 Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak

Det er planlagt utbygging til kontor, forskning og laboratorier på Strindvegen 4, øst for eksisterende bebyggelse. Det foreslås også en ekstra etasje på midtbygget i eksisterende administrasjonsbygg.

Det er utarbeidet to alternative konsepter, som vil danne grunnlaget for den videre planprosessen.

Det første alternativet er kalt "Kurvatur". Idéen med dette bygget er å markere et punkt i landskapet som har samme fasadeutforming og høyde mot alle sider, og som «tar imot» den store variasjonen og alle retningene fra infrastrukturen på samme måte, som et landemerke i seg selv.



Figur 5: Skisse over planlagt bebyggelse, fugleperspektiv fra sør-vest. Skissen viser alternativ en, «Kurvatur». Illustrasjonen viser både eksisterende bebyggelse og ny bebyggelse i området rundt i tråd med områdeplan for Lerkendal og Valgrinda. Illustrasjon: Øystein Thommesen AS

Alternativ to er kalt "Vertikal". Dette har et bygningsvolum som følger infrastrukturen: rett fasade mot jernbanen og plassen mot eksisterende bygg, og buet fasade mot den buede Strindvegen. Her er høyhuset et slankt landemerke som markerer området, og samtidig leder mot hovedinngangen til det nye bygget.



Kurvatur



Vertikal

I begge alternativene er det en grunnleggende idé at førsteetasje henvender seg ut mot fortauets langs Strindvegen mot sør og øst. Gulvnivået på de innvendige planene i første etasje trappes oppover slik at de følger terrengets stigning opp mot rundkjøringen. Dermed er det innganger mot flere retninger for å invitere inn, og åpne bygget mot omgivelsene.

Hovedgrepet i uteområdet er likt for de to alternativene, med noen ulikheter i formspråk ved nybyggenes hovedinnganger og langs nybygg mot Strindvegen. Grepet viderefører og forsterker tomtas grønne, frodige formspråk. Det bevares mest mulig vegetasjon og tilføres ny. Uteanlegget får et organisk, parkliknende formspråk med grusstier, blågrønne innslag og frodig beplantning med store årstidsvariasjoner. Det organiske formspråket henter inspirasjon fra byggets form, og da særlig forslaget «Kurvatur».



Figur 6 Skisse over planlagt bebyggelse, fugleperspektiv fra sør-vest. Skissen viser alternativ to, "Vertikal". Illustrasjonen viser både eksisterende bebyggelse og ny bebyggelse i området rundt i tråd med områdeplan for Lerkendal og Valgrinda. Illustrasjon: Øystein Thommesen AS

Eksisterende og ny bebyggelse vil bindes sammen av et felles adkomsttorget som etableres som en videreføring av dagens avkjøring fra Strindvegen. Adkomsttorget vil være for gående, syklende og et biler (varelevering, taxi og et begrenset antall parkeringsplasser). Det nye adkomsttorget betjener både nye og gammel bebyggelse, og inngår naturlig i parken. Det benyttes et organisk formspråk for å unngå at plassen preges av at biler skal kunne kjøre her.

Det skal kunne etableres kulvert mellom nytt og gammelt bygg, og kjeller under deler av torget.

Varelevering og nedkjøringsrampe til kjeller i nybygg etableres i nordenden av adkomsttorget. Det gjøres noen endringer rundt eksisterende administrasjonsbygg. Dette innebærer blant annet å erstatte dagens kjørevei rundt huset med en gruset gangsti og tilrettelegging for oppholds- og møteplass i forbindelse med gang- og sykkelvei mot Gløshaugen, i tråd med områdeplan for Lerkendal og Valgrinda. Biladkomsten til dagens bygg fjernes som en del av dette, men det forutsettes at man kan kjøre på gangvei fram til inngang i kjeller, inntil kulvert mellom byggene som skal være ny biladkomst, er etablert.

Grønn korridor

Det er regulert en grønn korridor i nord-sør retning mellom eksisterende og ny bebyggelse i områdeplanen. Denne blir en naturlig del av parkanlegget og adkomsttorget. Det etableres vegetasjon i flere sjikt med bunn-/buskvegetasjon og trær. Det vil være nødvendig å beholde adkomsten til tomte i dette området, som det er regulert i områdeplanen, og store deler av arealet vil derfor bestå av harde flater, men med strategisk plassert vegetasjon for å gi størst mulig økologisk sammenheng.

Den brede asfalterte Strindvegen og det inngjerdede jernbanesporet bryter med områdeplanens intensjon om grønnkorridor. Grønnkorridoren vil derfor ha mest funksjon for fugler og insekter, og fungere i mindre grad for smådyr.

Inngangssoner nybygg

I begge forslag etableres hovedinngangen til nybygget lagt noe høyere enn adkomsttorget. Dette vil skape en fin plassdannelse som markerer hovedinngangen i det nye bygget. Det etableres også trinnfri, universell tilkomst fra adkomsttorget til hovedinngangen som vil være like naturlig å benytte som trappetrinn.

Langs Strindvegen, ved fotgjengerovergangen vest for rundkjøringen, etableres også en inngang til bygget. Inngangen får trinnfri adkomst fra fortauet, og på grunn av fortauets fallforløp, vil det også etableres noen "sittetrinn" mot vest. Dette er med på å skape en interessant møteplass langs fortauet med "sittetrinn" og grønne innslag.

Det samme prinsippet benyttes ved byggenes inngang i øst. Her er det rom for en litt romsligere plassdannelse med flere sittemuligheter og beplantning. Inngangen ligger i naturlig forlengelse av fotgjengerovergangen nord for rundkjøringen.

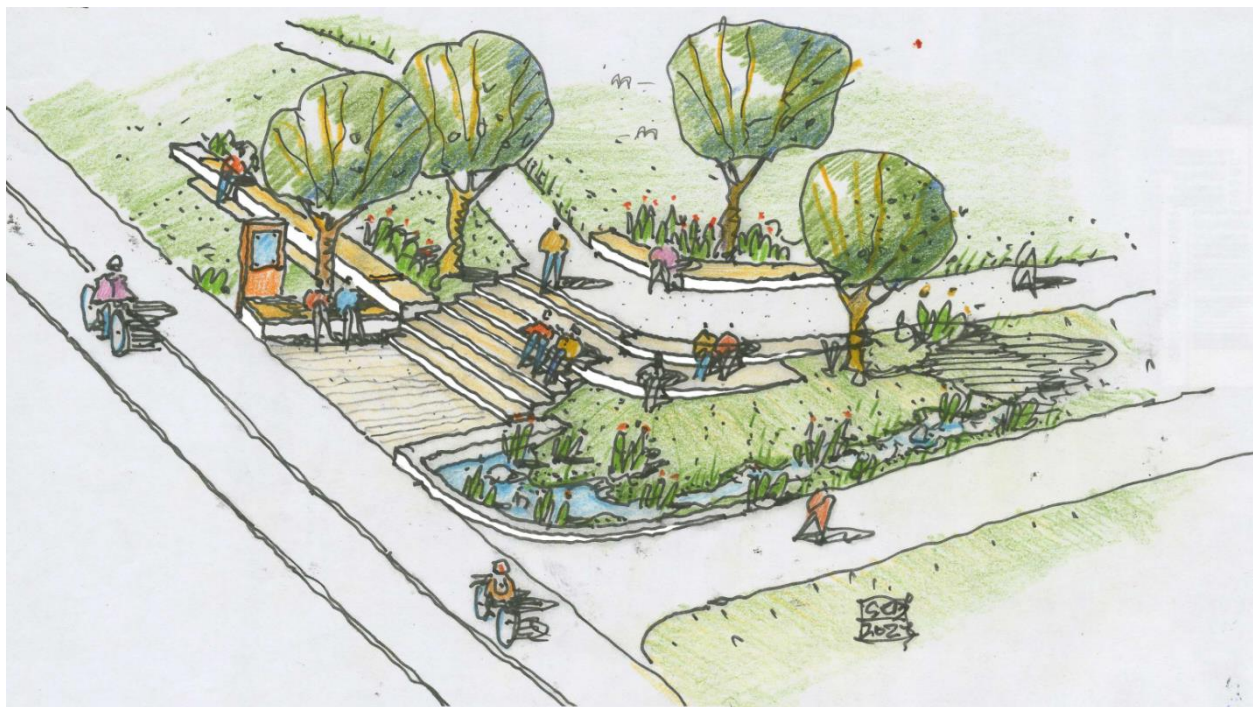
Grønn voll mot jernbanen

For å få dagslys til kjelleretasje i nord, senkes terrenget mot jernbanen. Det etableres en gangforbindelse langs bygget med trapper og gangsti. En voll i redusert høyde og med gjerde/støyskjerm etableres mot jernbanen. Vollen beplantes med trær og buskvegetasjon.

Torg

Sørvest i planområdet er det regulert et areal til torg i områdeplan for Lerkendal og Valgrinda (o_ST10 i områdeplanen). I dette området planlegges en plass som legger markerer ankomst til campus, og er tilrettelagt for opphold, rekreasjon og uformelle møter. Plassen kan ha et skilt med logo/kart, etc., uformelle sitteplasser et blågrønt innslag og en god forbindelse til oppholdsarealer rundt eksisterende hovedkontor for SINTEF. Figur 6, under, viser en skisse

I dette området er det også viktig å bevare mest mulig av det grønne. Selv om det er regulert til torg er det her foreslått et grønt og blått område, som kan gi vel så mye oppholdskvalitet som harde flater.



Figur 7 - Strindvegen 4, skisse hjørnet i sørvest. Illustrasjon: Bjørbekk & Lindheim, 15. mai 2024

5 Utbyggingsvolum og byggehøyder

Det er planlagt en utbygging på 24 - 25 000 m² (BTA) over bakken. I tillegg er det planlagt underetasje som kobles sammen med kjeller i eksisterende bebyggelse.

Det er foreløpig utarbeidet to alternative skisser til bebyggelse, som begge er vist i vedlagt illustrasjonshefte.

Konseptet "Kurvatur" er tenkt som en organisk form som gir et rolig, men samtidig særpreget bakteppe for Lerkendal gård og administrasjonsbygget til SINTEF. Det er planlagt med 9 etasjer (opp til ca kote 81).

Konseptet med "Vertikal" er tenkt med en base på 7-8 etasjer (opp til ca. kote 77), med punktbebyggelse på 15 etasjer (opp til ca. kote 106). I dette konseptet er høyhuset tenkt som en node som markerer både området og SINTEF. Dette området er inngangen til Gløshaugen fra sør, og

fungerer som en identitetsmarkør og orienteringspunkt for området. Dette er også et knutepunkt for kollektivreisende og et høyhus vil fungere som et landemerke for dette punktet.

6 Funksjonell og miljømessig kvalitet

Prosjektet har høye ambisjoner for energi og miljø, og det er planlagt BREEAM-sertifisering av nybygg på tomta. Noen av de planlagte tiltakene i reguleringsplanen er fjerning av parkeringsplasser for bil, etablering av sykkelparkering, inkludert plasser inne i bygget, og tilrettelegging for termisk energilagring

7 Tiltakets virkning på, og tilpasning til, landskap og omgivelser

Utbygging er planlagt i et område som i dag har svært variert bebyggelsesstruktur. Mot Blomsterbyen, Nardo og Berg ligger boligområder preget av eneboliger, rekkehus og annen småhusbebyggelse. Opp mot Gløshaugen og ned mot Lerkendal og Valgrinda ligger større bebyggelse, med blant annet Realfagsbygget, Lerkendal Stadion og hotellet Scandic Lerkendal.

Det foreslåtte utbyggingsvolumet vil synliggjøre et viktig punkt i bystrukturen, med en tydelig markering av portalen inn mot campus fra sør. Anlegget og foreslåtte høyhus vil også markere et viktig knutepunkt i byen, hvor Strindvegen, Thorbjørn Bratts veg og Dybdahls veg møtes, samtidig som at Lerkendal stasjon ligger her. Campusstrøket som skal strekke seg lengre sør mot Valgrinda, vil markeres gjennom dette punktet og synliggjøre retningen inn mot campus fra Valgrinda, Tempe og Sluppen. Samtidig bevares eksisterende bygning som er bygd opp i et slektskap med historiske Lerkendal gård.

Tiltaket plasseres i en overgangssone som i dag oppleves som noe uklar og med utflytende «omland» mellom Gløshaugen og områdene rundt. Det vil bidra til en tydeliggjøring av bebyggelsesstrukturen i dette området, og underbygge intensjonene i den pågående områdeplanen.

Kurvatur



Vertikal



Figur 8: Fugleperspektiv fra vest. Illustrasjonen viser både eksisterende bebyggelse og ny bebyggelse i området rundt i tråd med områdeplan for Lerkendal og Valgrinda. Illustrasjon: Øystein Thommesen AS

Eksisterende bebyggelse i Strindvegen 4 vil fungere som en buffer mot Lerkendal gård, og bidra til en god overgang mellom denne og den høyere bebyggelsen i tiltaket.

Utbyggingen vil også gi en avgrensning av uteområdene på tomta, og sammen med en oppgradering av områdene, vil dette bidra til områder som har større kvalitet og brukbarhet enn i dag.

Virkninger på landskap og omgivelser er nærmere vurdert i foreløpig høyhusvurdering, se vedlegg 7. I den innledende vurderingen er konklusjonen at begge alternativene fungerer i landskapet. "Vertikal" har samlet sett minst virkninger i landskapet, da det smale høyhuset tar mindre av sikten fra mange av standpunktene vi har vurdert. "Kurvatur" utformes på sin side som et nytt monument i seg selv, som frigjør seg mer fra linjene og skaper et midtpunkt i kollektivsystemet og i landskapet.



Figur 9: Planområdet og situasjonen rundt

8 Virkninger av planarbeidet utenfor planområdet, og vesentlige interesser for berøres av planinitiativet

Kulturminnet Lerkendal gård ligger vest for planområdet og blir indirekte påvirket når ny høyere bebyggelse etableres. Foreslått bebyggelse er i samme størrelsesorden som det som planlegges av NTNU på tilgrensende områder. Eksisterende bebyggelse i Strindvegen 4 vil fungere som en buffer mot Lerkendal gård, og bidra til en god overgang mellom denne og den høyere bebyggelsen i tiltaket.

Det ligger jernbanespor som grenser mot planområdet, men forhold knyttet til dette ivaretas av eget regelverk, og vil ikke påvirkes av planen. Eventuell terrengendring mot jernbanen vil utformes i samråd med Bane NOR.

Det vil sannsynligvis bli behov for en spuntvegg med forankringsstag under fortauet mot Strindvegen og under veien i forbindelse med byggeperioden. Slik stag vil normalt bli stående i etterkant selv om de ikke lenger er aktive. Tillatelse til dette ønskes regulert som en del av planen.

9 Samfunnssikkerhet, risiko og sårbarhet

Aktuelle temaer knyttet til risiko og sårbarhet for planarbeidet framgår av vedlegg 1 – sjekklister for risiko- og sårbarhet.

10 Berørte offentlige organer og andre interesserte som skal varsles om planoppstart

Varsel vil sendes ut i henhold til Trondheim kommunes liste over høringsinstanser og eiendomsregister for berørte naboeiendommer jf Plan – og bygningslovens § 12-8.

11 Prosesser for samarbeid og medvirkning fra berørte fagmyndigheter, grunneiere, festere, naboer og andre berørte

Planoppstart varsles i henhold til Plan – og bygningslovens § 12-8. Berørte grunneiere og naboer samt høringsinstanser og aktuelle myndigheter varsles i eget skriftlig varsel, i tillegg til at planoppstart varsles i Adresseavisen. Dialog med Trøndelag fylkeskommune angående eventuelle endringer i adkomsten fra Strindvegen, som er fylkesveg, er startet opp. Det er gjennomført møte med fylkeskommunen om forholdet til fylkesvegen, 15.01.2024.

SINTEF har tett dialog med NTNU og utvikler planen i forståelse med dem.

12 Vurdering av om planen er omfattet av forskrift om konsekvensutredninger, og hvordan kravene i tilfelle vil kunne bli ivaretatt

Planen ligger innenfor et område hvor alle planer skal følge vedtatt planprogram.

Planforslaget omfatter næringsbygg over 15 000m², noe som i utgangspunktet utløser krav til konsekvensutredning i henhold til Forskrift om konsekvensutredning § 6, samt punkt 24 i vedlegg 1. Imidlertid er tiltaket konsekvensutredet i overordnet plan (områdeplan for Lerkendal og Valgrinda), og krav til utredning er ivaretatt i denne planen. Det vil bli utarbeidet egne fagrapporter og utredninger der det er behov for å utdype utredningene som er gjort i forbindelse med områdeplanen. Høyhus var blant annet ikke utredet og vurdert i områdeplanen, og vil bli utredet i denne prosessen. Det vil også gjennomføres vindanalyse i tråd med krav i overordnet plan.

13 Tett dialog med kommunen

For å få til et planforslag som best mulig ivaretar både kommunen og forslagsstillers interesser, ønskes det tett dialog med byplankontoret.