



ADVANSIA AS AVD TRONDHEIM
Bassengbakken 1
7042 TRONDHEIM

Vår saksbehandler
Anne Lilienthal

Vår ref.
2023/8457
oppgis ved alle henvendelser

Deres ref.

Dato
11.09.2024

Strindvegen 4, tilbakemeldingsbrev etter oppstartsmøte

Oppstart av privat reguleringsplanarbeid anbefales

Bakgrunn

Vi viser til dokumentasjon mottatt 11.06.2024 og suppleringene datert 15.08.2024 og 19.08.2024. Oppstartsmøtet med kommunen fant sted 30.08.2024. Møtedeltakere var Fred Horgenhagen og Øyvind Sten fra SINTEF, Sissel Arctander fra ADVANSIA, Øystein Thommesen og Elise Aunet Tyldum fra Øystein Thommesen AS og Anne Lilienthal og Øystein Ask fra byplankontoret.

To forslag

Til oppstartsmøtet ble det levert to alternative forslag «Kurvatur» og «Vertikal», som diskusjonsgrunnlag. SINTEF jobber med et komplekst prosjekt der nøyaktige funksjoner og spesifikk bruk ikke er bestemt enda og der fleksibilitet anses som viktig. De to forslagene er derfor utarbeidet på et relativt overordnet nivå og i oppstartsmøtet ble det hovedsakelig fokusert på overordnede plangrep og vedtatte rammer (se også vedlagt møtepresentasjon). Når det fremover utvikles ett mer detaljert planforslag vil det kunne gis mer spesifikk tilbakemelding.

I denne tilbakemeldingen er det flettet inn enkelte uttalelser fra kommunalt samråd som det ikke ble tid til å få belyst i oppstartsmøtet.

Prosess

Byplankontoret ser positivt på at det er startet opp en prosess for å utvikle eiendommen. Videre ønsker vi et konstruktivt samarbeid på veien mot komplett planforslag velkommen.

Planarbeidet gjelder utvikling av eiendommen i Strindvegen 4.

Planens foreløpige navn er: Strindvegen 4.



Over: Forslag for avgrensning av planområdet

Plankonsulent er ADVANSIA og AFRY Ark studio ved prosjektleder Sissel Arctander sissel.arctander@advansia.no tlf. 92 80 73 62

Forslagsstiller er SINTEF ved Eiendomssjef Fred Horghagen fred.horghagen@sintef.no Tlf. 90 97 33 77 og Seniorrådgiver Øyvind Sten Oyvind.Sten@sintef.no tlf. 93 05 95 84

Kontaktpersoner på byplankontoret er Anne Lilienthal anne.lilienthal@trondheim.kommune.no tlf. 48 09 73 76 og Øystein Ask oystein.ask@trondheim.kommune.no tlf. 92 80 93 69

Hensikten med planarbeidet:

Det skal utvikles et nytt forskningssenter for SINTEF. Eiendommen skal bli et samlende tyngdepunkt for virksomheten som synliggjør SINTEF i bybildet. Senteret skal bidra til målsettingene for campusutviklingen, styrking av båndene mellom NTNU og SINTEF, og det skal bidra til Trondheim kommunes mål for byutviklingen.

Forholdet til overordnet plan

- *KPA*
Planinitiativet er i samsvar med gjeldende KPA og med forslag til ny KPA.
- *Områdeplanen*
Planinitiativet er ikke i samsvar med rammene i overordnet plan *Områdeplanen for Lerkendal og Valgrinda*. Områdeplanen ble vedtatt av bystyret 02.03.2023. Store avvik fra en nyere plan vil kunne svekke viktige intensjoner og skape presedens. Byplankontoret presiserer at detaljreguleringer skal følge opp hovedtrekk og rammer i overordnet plan.

Planinitiativet avviker fra følgende sentrale bestemmelser:

§ 6 Bebyggelse og anlegg, § 6.1.3 Maksimal utnyttelse og byggehøyde

Bestemmelsen angir maksimal tillatt bruksareal til 17 350m² og maksimal tillatt byggehøyde til cote 75. Videre reguleres bebyggelsen slik at den skal trappes ned fra maksimal regulert høyde mot Strindvegen. Bebyggelse mot Sintefs administrasjonsbygg og Lerkendal gård skal trappes ned til 4 etasjer.

Planinitiativets brudd med områdeplanen er:

- NY BRA er foreslått med ca. 22 230m² («Kurvatur») og ca. 23 111m² («Vertikal»).
- Nye høyder er foreslått med cote 81 («Kurvatur») og cote 77/106 («Vertikal»).
- Ingen av alternativene følger prinsippet om avtrapping mot Strindvegen og mot antikvarisk bebyggelse.

§ 10 Bestemmelsesområder, § 10.3 Bestemmelsesområde #10 og #11 - område for grønn forbindelse

Bestemmelsen angir hovedsakelig at det skal etableres et åpent, ubebygd areal på minimum 15 meters bredde med flersjiktet vegetasjon som etablerer en tydelig grønn og økologisk korridor. Korridoren skal ligge i forlengelse av #11, i tråd med Campus Byromsprinsipper.

Planinitiativets brudd med områdeplanen er:

- Det er ikke lagt opp til etablering av den grønne forbindelsen fra områdeplanen.

Viktige utfordringer og premisser i planområdet

Kulturminner og verneinteresser

Planområdet ligger nært Hensynssone 11.14 med fredete Lerchendal gård, og tiltak på denne tomte må forholde seg til disse nasjonale kulturminneinteressene. I tillegg ligger den aktuelle byggetomte tett inntil SINTEF-bygg tegnet av Herman Krag, med antikvarisk verdi klasse C. Dette anlegget må også ivaretas med tanke på nær- og fjernvirkning.

Trafikk, kjøreadkomst og brøyting

Planområdet har utfordringer knyttet til kjøreadkomsten med trafikkfarlig avkjørsel fra den sterkt trafikkerte Strindvegen og over gang- og sykkelveien. Avkjørselen må ligge omtrent der den ligger i dag og det gjelder å tilrettelegge for maksimal trafiksikkerhet. Det er positivt at adkomsten planlegges med oppstillingsplass mellom sykkelvegen og Strindvegen der man opplever i dag at biler blir stående i sykkelveien. Det er også positivt at dagens adkomst planlegges strammet opp så mye som mulig.

Busstoppet, som ligger tett inntil avkjørselen, skal utvikles til et fremtidig metrobusstopp. I samråd med fylkeskommunen kan det vurderes om man kan fjerne venstresving inn mot avkjørselen da det kun er en liten omveg å kjøre via rundkjøringen til eiendommen. I så fall kunne man fått mer areal til å lage en god løsning for metrobuss.

Strindvegen har flere kjørefelt, sykkelveg og fortau som skal brøytes. Det er ikke nok snøopplag i grøntdeleren langs vegen og følgelig trengs det også snøopplag utenfor fortauet i en buffersone mot bygningen. Den bør være 2 m bred og fri for hindringer. Arealet kan godt brukes til åpen forplass, vegetasjon o.l. som ikke hindrer snølagring om vinteren.

Anleggsperioden

Tilliggende gang- og sykkelveg frekventeres av svært mange gående og syklende. Det finnes flere sentrale målpunkt for barn/unge i området, som Lerkendal stadion og Regnbueparken ved Stavne bru og det er vesentlig å sikre trygg ferdsel ved planområdet også i selve bygge- og anleggsperioden.

Varelevering, renovasjon og parkering

Det må utdypes hva slags type handel og service som er tenkt mot Strindvegen. All varelevering til alle virksomheter i bygget må skje fra ett felles varemottak. Planprosessen må sikre at tiltak i planen som omfatter kjøring i minst mulig grad kommer i konflikt med viktige byrom og gang- og sykkelforbindelser.

Håndtering av næringsavfall skal løses innomhus.

Eksisterende parkeringsplasser for privatbiler som bebygges skal i utgangspunktet ikke erstattes innenfor planområdet, med unntak av HC-parkering, jf. områdeplanen.

Sykkel

Sykkelparkering skal etableres i tråd med Byromsprinsippene for Campus. Adgang til sykkelparkering bør separeres fra bilrampe og få en egen attraktiv løsning. Sykkelparkering for ansatte bør plasseres under tak, integreres i bebyggelsen/under bakkeplan og ha tilknytning til garderobeanlegg. Sykkelparkering for besøkende bør løses i nærheten av hovedinnganger.

Planlagte trapper fra eksisterende bygning og ned til gang- sykkelveg bør planlegges med repos i bunnen av trappene slik at man ikke går rett ut i sykkelvegen.

Klima

Planforslaget bør inkludere klimatilpasning, samt vise til *Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning*. I dette skal man blant annet prioritere klimatilpasning. Det er krav til utarbeidelse av et miljøprogram jf. områdeplanen.

På grunn av fare for økende forekomster av styrtregn anses denne eiendommen som utsatt for flom som skal håndteres. Naturbaserte løsninger for håndtering av overvann skal hovedsakelig velges. Overvannet skal håndteres i henhold til tretrinnsstrategien der åpne, grønne løsninger for overvann skal etableres. Det må utarbeides en overordnet VA-plan.

Bevaring av eksisterende trær og øvrig planlagt etablering av vegetasjon må sikres i planforslaget.

Forurensing i grunnen

Området har vært benyttet som parkeringsplass siden 1981. Tidligere har det vært landbruksareal og veg på området, og en periode med Lerkendal hagekoloni. Det foreligger mistanke om forurensning, og standardbestemmelsen om dette må inkluderes.

Råd for oppstart av arbeid med reguleringsplan

Byplankontoret gir råd om at det utvikles et prosjekt som er i tråd med områdeplanens rammer om høyder og tomteutnyttelse.

Høyhus

Jf. områdeplanens § 6.2.4.2 tillates det vurdering av høyhus på eiendommen. Dette skal, i så fall, utredes i detaljplanen. Høyhus er bygg over 10 etasjer, eller over 3 etasjer høyere enn omkringliggende bebyggelse. Begge forslag, «Kurvatur» og «Vertikal», som dannet grunnlag for oppstartsmøte, må anses som høyhus med betydelig fjernvirkning.

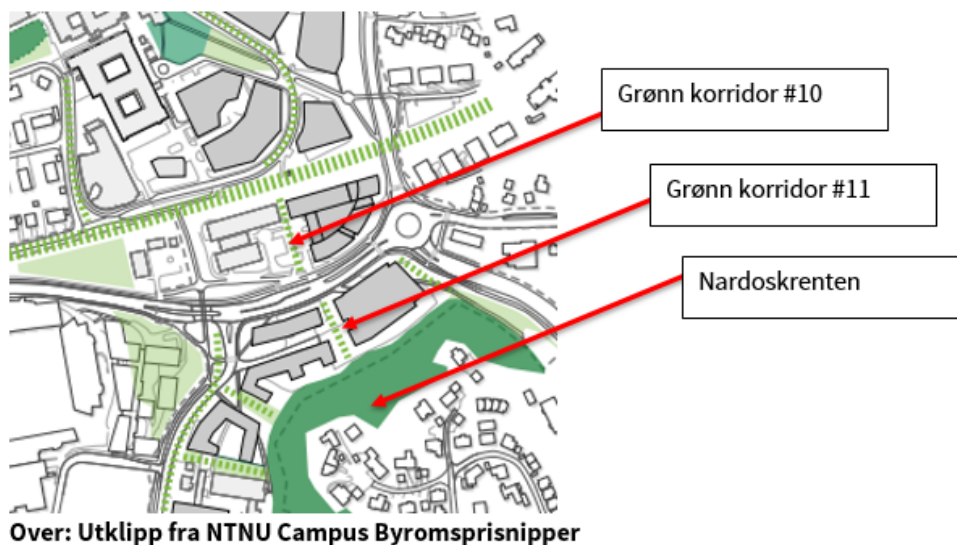
Forslagene bryter med landskapets silhuett, og når det naturlige landskapsrommet brytes vil noen av Trondheims karakter kunne forsvinne. Områdeplanen Lerkendal og Valgrinda regulerer området til en bydel med kompakt kvartalsstruktur der maksimale høyder i størst mulig grad ivaretar landskapsrommet. Tiltaket legger seg som fond i viktige innfartsårer mot Bycampus og sentrum fra øst. Dette stiller spesielt viktige krav til utforming, arkitektur og byromstilpassning.

Tilpasning til antikvarisk bebyggelse

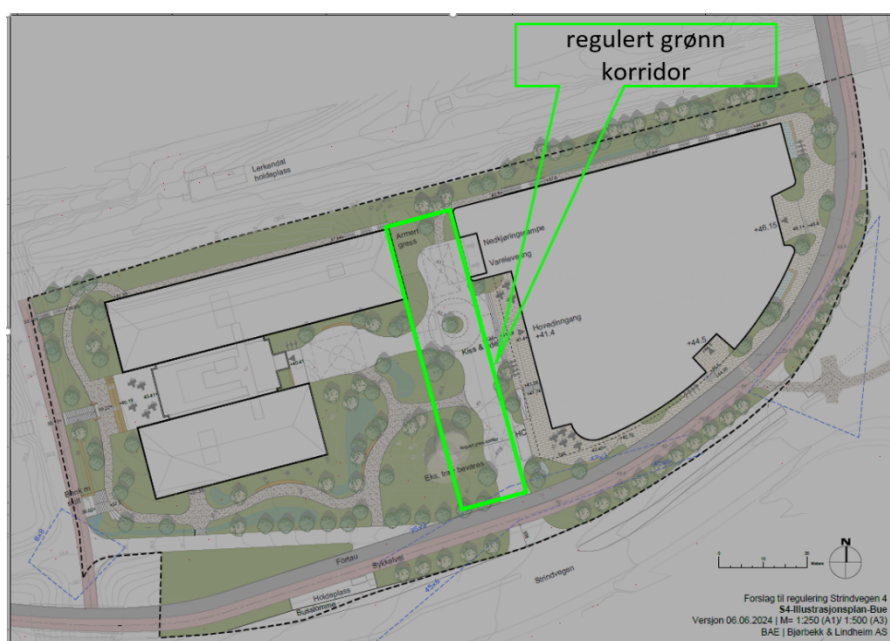
For å ivareta helheten, stedskarakteren og aktuelt byrom, må skalaen av den eksisterende antikvariske bebyggelsen imøtekommes gjennom avtrapping. Fylkesantikvaren bør involveres så tidlig som mulig i prosessen når det gjelder tilpasning til antikvariske verdier.

Byplankontoret anbefaler at det også bør tas med i videre utvikling og tilpasning av planforslaget at tiltaket ligger nært Lerkendal stadion som er et viktig og synlig anlegg og målpunkt.

Grønn, flersjiktet korridor #10 og kjøremønster på eiendommen



Bebyggelsens har et for stort fotavtrykk (BYA) for etablering av den regulerte grønne sammenhengende korridoren i forlengelse av #11 i områdeplanen. Byplankontoret anbefaler dere å redusere og endre utforming av bebyggelsens fotavtrykk for å kunne få plass til etablering av den grønne korridoren og en *adskilt* kjøreadkomst.



Over: Planforslagets illustrasjonsplan for «Vertikal»

Store arealer av den regulerte grønne korridoren er satt av som kjørearealer

Byrom

Bebyggelsen legger seg i grove trekk langs Strindvegens geometri. Vi anbefaler å utvikle et konsept der eiendommens «øyvirkning» motvirkes, der byggets utforming styrker gatekarakter

heller enn veigeometri og der betydningen av byrommet, som også rommer Strindvegen og rundkjøringen, fremheves som et viktig og levende byrom. Byrommet knytter viktige forbindelser mellom sentrum og østlige bydeler, og er også å forstå som en «portal» til Bycampus. Byrommet bør tilføres funksjoner og kvaliteter som innbyr til opphold, og underbygger kommunens vedtatte mål for utbygging av Bycampus.

Bebyggelsen skal oppføres i urban kontekst med en rekke forskjellige byromssituasjoner. Det kom frem i oppstartsmøte at det jobbes med å etablere en passasje gjennom bygget, på bakkenivå. Byplankontoret støtter dette og anbefaler å dyrke denne idéen. Videre kan det også undersøkes om bebyggelsen kan deles opp i flere volum, på bakkenivået, for å muliggjøre spennende passasjer og for å legge til rette for et rikt byliv.

Bebyggelsens fasader er illustrert med en del inntrukne partier langs 1. etasjen for å skape forplasser og for å bryte ned monotonien i det store volumet. Dette er et steg i riktig retning som anbefales videreutviklet i henhold til Byromsprinsippene for Campus. Forplassene og byrommene bør i større grad reflekteres i arkitekturen og volumenens oppbygging og utforming.

Bycampus

Det foreligger et [Planprogram for universitets- og campusformål i Bycampus Elgeseter](#) og en [veiledende plan for offentlige rom og forbindelser i Bycampus](#). Begge dokumentene gir relevante føringer for planarbeidet. [Mål for utbygginga av Bycampus](#) skal legges til grunn for videre planlegging.

Planarbeidet kan settes i gang, under følgende forutsetninger:

1. Det utvikles et prosjekt der hovedtrekkene er i tråd med områdeplanen. Dette innebærer en betydelig reduksjon av byggehøyder og BRA. Bebyggelsen skal i tillegg tilpasses antikvarisk bebyggelse i form av avtrapping. En reduksjon av fotavtrykket kan gi rom for den regulerte grønne korridoren #10. Prosjektet skal også ha en bevist holdning til byrommene rundt seg og være en positiv bidragsyter når det gjelder å skape byliv og variasjon, som beskrevet over.

Vi vil da kunne behandle planforslaget delegert og innenfor 12-ukers frist.

2. Alternativt må det illustreres et prosjekt som er i tråd med områdeplanen, i tillegg til foretrukket forslag, slik at forslagene kan vurderes opp mot hverandre. Begge prosjektene må illustreres med samme detaljeringsgrad. Det må da utredes grundig for konsekvensene som oppstår ved avvikende prosjekt. Vi viser til forarbeidene for pbl § 12.3 tredje ledd om at planer skal følge opp hovedtrekk i overordnet plan: «*Dersom forslag til detaljregulering ikke er i tråd med kommuneplanens arealdel eller områderegulering, kan kommunen la være å fremme forslaget på dette grunnlaget.*»

Kommunen kan også kreve at forslagstiller utreder konsekvensene av de endringer som planen medfører for å ta planen opp til behandling».

Saken vil da være mer kompleks og må sendes til politisk behandling og byplankontoret trenger forlenget frist på 8 uker, til sammen 20 uker.

For både 1. og 2. gjelder at planlagt bebyggelse i området, som for eksempel planlagt bebyggelse øst for Lerkendal stadion bør inngå i illustrasjonsmaterialet. Dette for å kunne vurdere prosjektets integrasjon i nabolaget med de nye byrommene som oppstår.

Ved utvikling av planforslaget kan det forøvrig være en stor fordel å jobbe i en fysisk modell som viser omgivelsene med eksisterende og planlagte byrom. Det er også igangsatt et arbeid med å samordne og koordinere 3d-visualiseringer i Bycampus og byplankontoret kan være behjelpelig med å fremskaffe tilgang til modellene.

Rekkefølgekrav

Vi minner om at Strindvegen 4 har rekkefølgekrav i områdeplan for Lerkendal og Valgrinda knyttet til opparbeiding av gang- og sykkelforbindelser og torg rundt Strindvegen, se bestemmelse § 11.1 og 11.2 i områdeplanen. Disse må tas inn i detaljreguleringen. Vi vurderer også at det vil være nødvendig å inkludere en rekkefølgebestemmelse om parkmessig opparbeiding av annen veggrunn mellom dette byggeprosjektet og Strindvegen.

Krav til komplett planmateriale

Komplett reguleringsforslag skal utarbeides i samsvar med [Trondheim kommunes veileder for utarbeidelse av private plansaker](#).

Hva som er obligatorisk i et komplett planforslag er nærmere beskrevet i veilederen, og i vedlagte liste med krav til komplett materiale. Fristen begynner ikke å løpe før det er levert materiale i samsvar med kravene i listen.

Med komplett planmateriale skal det alltid følge plankart i digital form. Plankartet må være utformet i tråd med [kart- og planforskriften, kapittel 3](#).

Planprogram og konsekvensutredning

Kravene til planprogram og konsekvensutredning anses ikke å gjelde for denne saken, ettersom utviklingen er redegjort for i *områdeplanen for Lerkendal og Valgrinda*. For eventuelle avvik fra områdeplanen må virkningene av dette redegjøres for grundig og illustreres på en objektiv måte.

Planbeskrivelsen

Trondheim kommunes mal for planbeskrivelse skal brukes ved utarbeidelsen av reguleringsplanen. Planbeskrivelsen bør normalt ikke overstige 15-20 sider.

Risiko- og sårbarhetsanalyse

Det endelige reguleringsforslaget skal inneholde en risiko- og sårbarhetsanalyse. Listen over

aktuelle tema må utarbeides avhengig av utforming av forslag. Risiko- og sårbarhetsanalyse skal inneholde kilder og begrunnelse for konklusjoner i analysen.

Illustrasjoner

Planforslaget skal illustreres i tråd med vår [illustrasjonsveileder for plansaker](#).

Annet

Vi viser til [Gangfremmende planlegging](#) vedtatt av Bystyret april 2019. Dette skal legges til grunn for planlegging innenfor Bycampus.

Beskrivelsen av planforslaget og illustrasjoner må være i samsvar med det som sikres i plan og bestemmelser.

Vi oppfordrer til å bruke et klart og tydelig språk, i tråd med prinsippene i [Trondheim kommunes språkprofil](#).

Med planforslaget må det følge plan for tilrettelegging utomhus for brann- og redningstjeneste. Informasjon om tilrettelegging for rednings- og slokkemannskap finnes på Trøndelag brann- og redningstjeneste sin hjemmeside, se www.tbirt.no under *Forskrifter og veiledninger*.

Det skal sikres god kvalitet på bebyggelsen mot offentlige gater, ferdselsårer og andre offentlige rom.

Kommunen oppfordrer til gjenbruk og bruk av miljøvennlige byggematerialer, til massebalanse og gjenbruk av masser innenfor planområdet. Kommunen oppfordrer videre til energieffektiv bygging.

Samarbeid

Slik byplankontoret oppfattet det i oppstartsmøtet, legges det opp til flere møter med kommunen underveis i arbeidet med planforslaget. Vi imøteser videre dialog, og deltar gjerne i arbeidsmøter. Dette er også i henhold til Bycampus mål for samarbeid. Det anbefales å legge opp en egen arbeidsprosess der også byantikvaren og byarkitekten er med.

Byplankontoret skal ha tilsendt kopi av varsel om oppstart av planarbeid med vedlegg, adresseliste og annonse med dato. Berørte offentlige organer og andre interesserte skal varsles når planarbeidet igangsettes, jamfør vedlagte adresseliste.

Grunneiere/festere og naboer skal, når de blir direkte berørt, også varsles om igangsetting av planarbeid. Nabolister må bestilles via Infoland.

Plankonsulent/forslagsstiller skal holde åpent informasjonsmøte med følgende parter, herunder naboer, studenter, NTNU, barn og unge. Møtet bør fortrinnsvis annonseres samtidig med varsel om igangsatt detaljplanlegging.

Vi ønsker å bli varslet en månes før dere sender inn komplett planforslag, slik at vi kan sette av rikelig tid å gå gjennom materialet raskt når det kommer inn, og for å komme raskt i gang med

saksbehandlingen. Legg ved utkast til plan og bestemmelser. Vi vil da sette opp et kart- og bestemmelsesmøte med dere ca to uker før dere sender inn komplett planforslag.

Behandlingsfrist og framdrift

Behandlingsfristen er avhengig av om valgt prosjekt holder seg innafor områdeplanens hoveddrammer eller ikke. Om prosjektet bryter vesentlig med områdeplanen, vil saken med stor sannsynlighet ikke kunne behandles delegert og det må tas høyde for økt saksbehandlingstid på 8 uker, tilsammen 20 uker.

Dersom det er stillstand i prosessen med å utarbeide en reguleringsplan i mer enn ett år, vil saken bli kunne bli avsluttet og planomrisset som ligger i kommunens kartløsning bli fjernet. Det vil bli gitt skriftlig beskjed før saken avsluttes. Eventuell ny henvendelse i saken etter dette vil da bli registrert som ny sak.

Dersom det går lang tid mellom varsel om oppstart av planarbeidet og innsending av komplett planforslag, må det vurderes om det er behov for å varsle grunneiere/festere og naboer på nytt eller orientere om status for planarbeidet.

Gebyr

Kommunen fakturerer behandlingsgebyret til forslagsstiller i samsvar med kommunens gebyrreglement. Kommunen sender faktura etter avholdt oppstartsmøte og etter førstegangs behandling av planforslaget.

Med hilsen
Trondheim kommune

Ragna Fagerli
byplansjef

Anne Lilienthal
byplanlegger

Dette er et digitalt dokument og har derfor ingen signatur

Vedlegg:

- 1 Strindvegen 4, illustrasjonshefte
- 2 Strindvegen 4, møtepresentasjon byplan
- 3 Strindvegen 4, planinitiativ
- 4 Strindvegen 4, adresseliste

5 Strindvegen 4, krav til komplett materiale

Kopi til:

TRØNDELAG FYLKESKOMMUNE

STATSFORVALTEREN I TRØNDELAG

SINTEF AS