



TRONDHEIM
KOMMUNE
Tråanten tjetje

Stedsanalyse for

Eidsvolls gate 2a, 2b og 4 Øvre allé 25 og 27

Trondheim kommune v/ Byantikvaren september 2025



Innhold

- 1) Oversikt og planstatus
- 2) Historisk utvikling
- 3) Natur og landskap
- 4) Mobilitet og byrom
- 5) Bebyggelse og byrom
- 6) Bo- og bymiljø
- 7) Oppsummering



Bymessig kontekst

Planområdet ligg som del av bustadsområdet Singsaker, på grensa til universitetsområdet Gløshaugen. Denne delen av byen framstår grøn og open gjennom den freda høyskoleparken, etablerte hagar og mange store tre i hagar og langs gatene. Den har også stor historisk tyngde, med verneverdig småhus- og institusjonsbebyggelse. Planområdet ligg i landskapsrommet til Midtbyhalvøya, i eit parti som skrå seg søraust og opp frå Nidelva.

Nærmaste sentrumsområde er Midtbyen. Til Torvet er det ca 2 km, rundt 10 min på sykkel. Eidsvolls gate tilbyr god forbindelse til sentrum med buss og metrobuss. Mot nord og sør ligg idrettsbygg og utandørs idrettsanlegg knytt til grøntdraget. Det er 350 meter til Gløshaugen og ca 1 km til St. Olavs hospital.

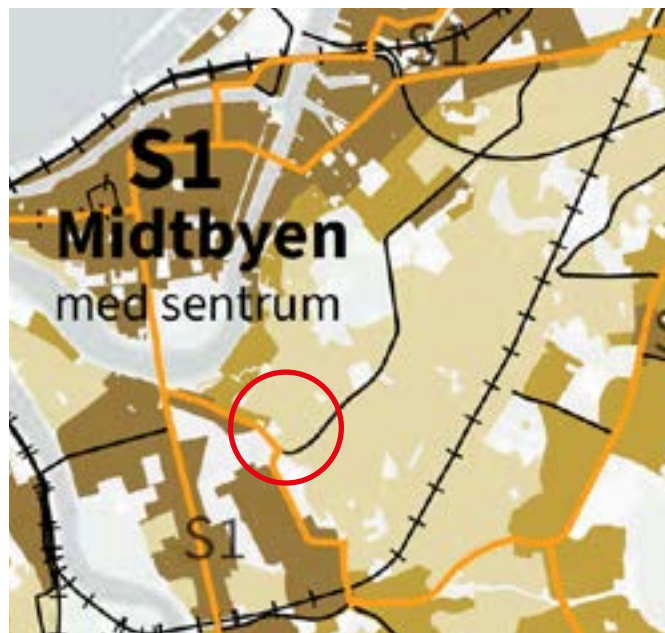


Kommuneplanens arealdel: byggesoner

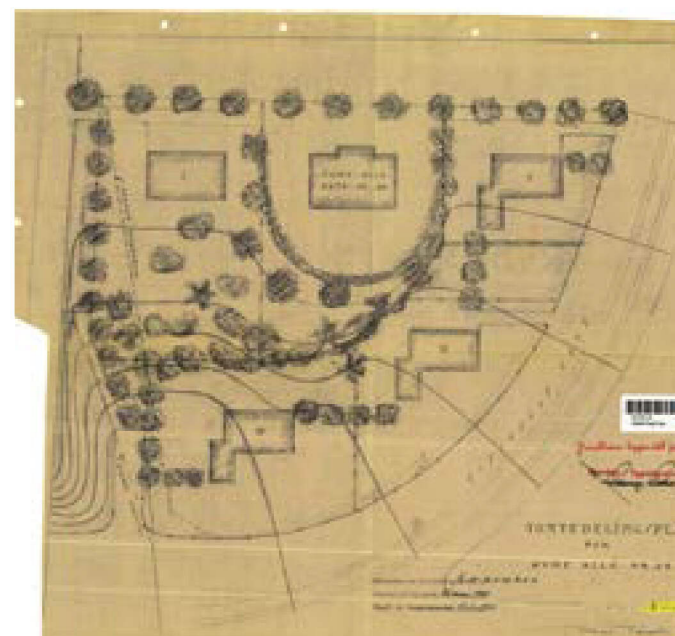
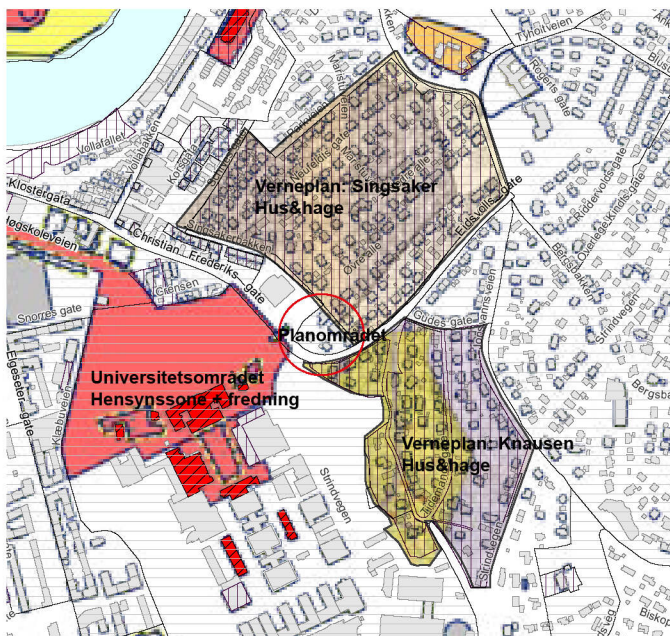
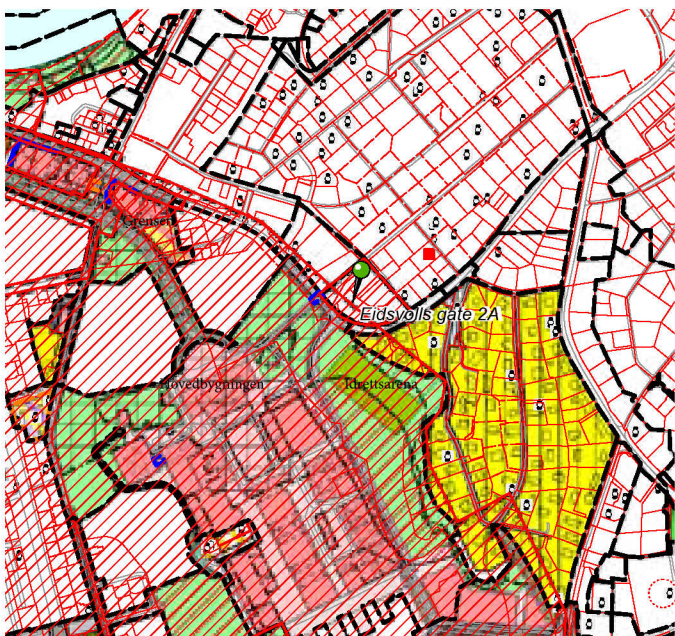
I gjeldende kommuneplanens arealdel ligg planområdet i eit større område som er regulert til byggesone 3, "Øvrige byggeområder", med bl.a. følgende bestemmelse:

"Grad av utnytting skal alltid tilpasses områdets strøkskarakter, og ivaretagelse av eksisterende bomiljø, naturverdier og kulturhistoriske verdier skal tillegges stor vekt ved nye bygninger og andre tiltak." (§ 23.5.1)

Planområdet grensar til kollektivtrasé og metrobusstrassé.



- Byggesone 1
- Byggesone 2
- Byggesone 3
- Byggesone 4
- Kollektivtraséer hvor det skal skje bymessig fortetting og transformasjon som følge av byutviklingsstrategien.
- Samferdselslinjer NÅVÆRENDE
 - Jernbane
 - Sporveg
 - Kollektivtrasé



Pågående planarbeid i byområdet

Gjeldande planer i byområdet

Gjeldande plan for planområdet

Det er igangsatt arbeid med reguleringsplan for universitetsområdet Gløshaugen. Det er ikkje planlagt større endringar i grøntdraget eller ny bebyggelse nær planområdet. Planen inkluderer blant anna vern av og dels intern flytting av trehusbebyggelsen i Gresnen.

Planområdet ligg mellom to verneplanar. Mot nord/nordaust finn vi "Reguleringsplan for området omkring Øvre og Nedre allé på Singsaker" (vedtatt 1989) og mot sør/søraust "Reguleringsplan for området Knausen" (vedtatt 2000).

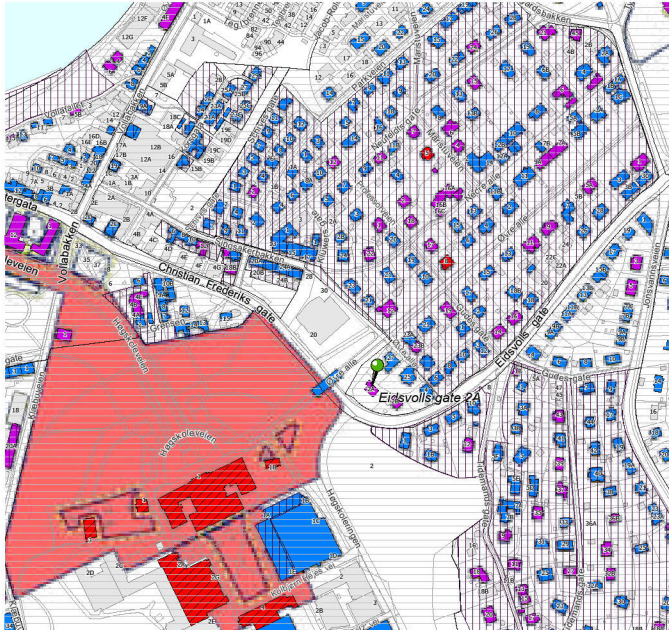
Gjeldende reguleringsplan er en bebyggelsesplan vedtatt i 1939, signert arkitekt Roar Tønseth. Vedtaket viser til særbestemmelsene for trebygninger, maks 120 m2 grunnflate. Ellers gjeld følgende:

Trøndelag fylkeskommune har planer om å etablere ny tovegs sykkelveg i Eidsvoll's gate, sør for planområdet. Dette er tenkt løyst utan reguleringsplan, innafor dagens gateløp og på motsett side av gata frå planområdet.

Bygningane innanfor planområdet følgjer same typologi som bygningane innafor desse vernebyområda, men fire av dei fem er nokre tiår nyare og var kanskje for "unge" til å tenkast på som verneverdige for over 35 og 25 år sidan.

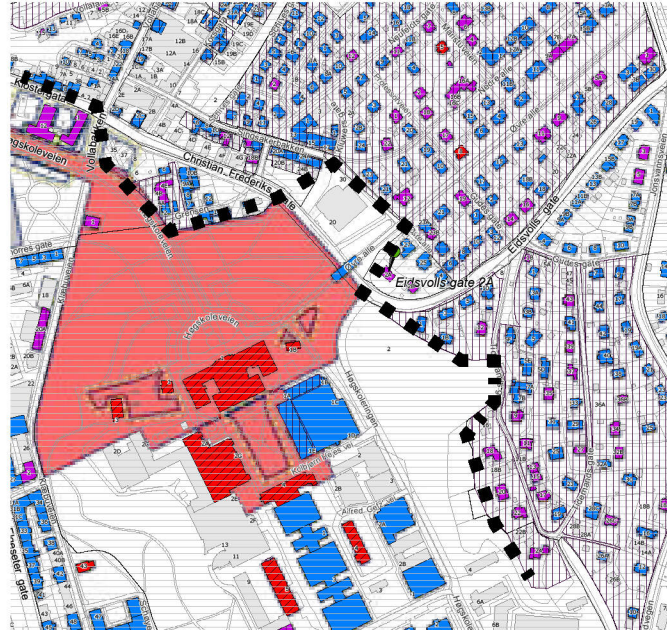
- Maks 2 leiligheter per hus
- Taktekning bestemmes av bygningsrådet
- Garasjer skal fortrinnsvis anordnes i eller i umiddelbar forbindelse med våningshusene
- Plan over terrengbehandling og forhavens beplantning skal vedlegges anmeldelsen og godkjennes av bygningsrådet.

Planen viser dagens plassering av bygningane, med garasjer som tilbygg og rause hageareal.



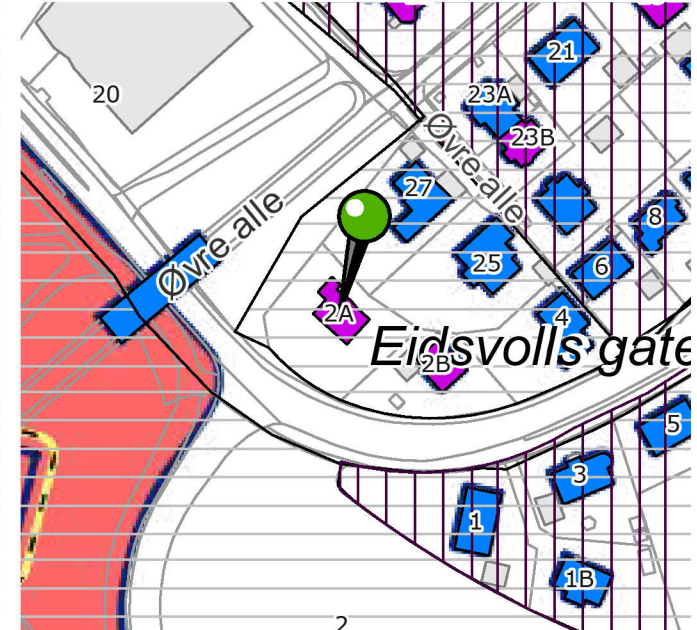
Trondheim kommunes kulturminnekart

I nærområdet finn vi ei rekke hensynssoner for kulturminneverdi i reguleringsplan, i tillegg til markering på enkeltobjekt i eit spenn frå C (blå, antikvarisk verdi), via B (lilla, høy antikvarisk verdi) og opp til A (raud, fredningsverdi). Høgskoleparken og deler av institusjonsbebyggelsen i universitetsområdet er freda (raud markering med skravur).



Verneverdiar i bydelen

Planområdet inngår i eit belte av verneverdig småhus på kanten av dalføret mot Høgskoleparken. Skalaen i småhusområdet står i sterk kontrast til dei store institusjonsbygningane på Gløshaugenplatået.



Verneverdiar i planområdet

Planområdet har hensynssone for kulturmiljø i gjeldande KPA. I tillegg viser kulturminnekartet tre bygningar i verneklasse C og to i verneklasse B. I tilknytting til området ligg Høgskolebrua, i klasse C. Verneverdiane er justert i samband med ny KPA.

Byantikvaren har laga ei eiga utgreiing om kulturminneverdiar i området (2025).



Historisk utvikling:
1780

Planområdet ligg mellom høgdedraga Gløshaugen og Singsaker. Her gjekk det eit bekkedrag, der det har gått fleire ras. Dalen, og det som i dag er kjent som Dødens dal, kan være forma etter eit stort ras på 1600-tallet. På kartet over ser vi storgardane Gløshaugen østre, Gløshaugen vestre og Singsaker.

Planområdet var ein del av eigedomen til Elgeseter kloster, eit av dei tre rikaste i Trøndelag. Ved reformasjonen vart Elgeseter hovedgård eit krongods og avlsgård for lensherren. På 1700-tallet vart eigedomen utstykke, men garden Singsaker var ein del av Elgeseter helt til 1796. Kartet over er frå 1780.

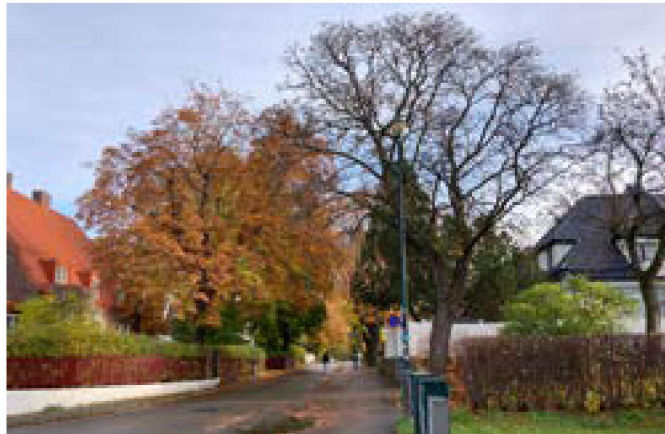
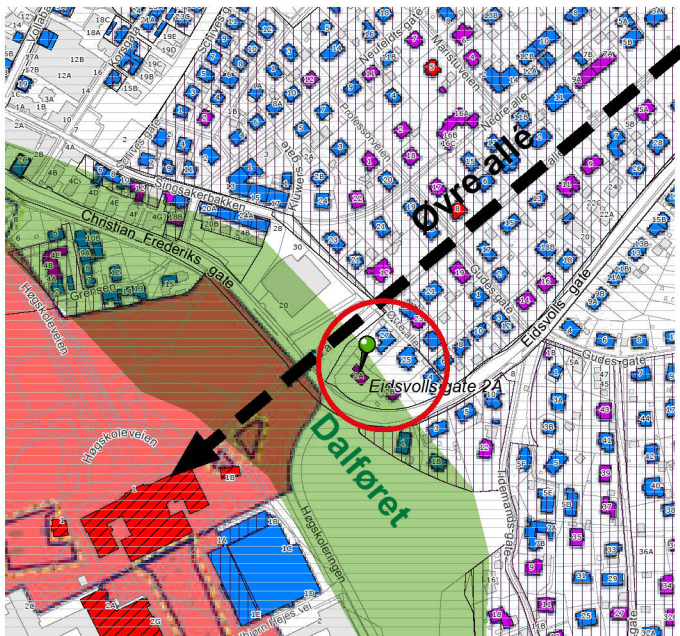
Historisk utvikling:
1910-12

Ei stor fylling vart anlagt for å føre Øvre allé over dalføret mot det nye hovedbygget på Gløshaugen. Denne vart seinare dels erstatta av Høgskolebrua, teikna av arkitekt Sverre Pedersen. Brua skulle føre trikken fram oppover dalføret, og stod ferdig i 1927.

Historisk utvikling:
1912-39

Fotoet viser den nye Høgskolebrua, og planområdet før frådelling. Eidsvolls gate 25 trona i terrenget som eit ytre ansikt på bydelen Singsaker, og det store hageområdet inngikk i det grønne landskapsrommet i dalføret. Her er Eidsvolls gate anlagt.

Kart: <https://kartverket.no/om-kartverket/historie/historiske-kart/soketreff/mitt-kart?mapId=2776>
Foto Gløshaugen: Henta frå wikistrinda, https://strindahistorielag.no/wiki/index.php/Fil:Fylling_for_H%C3%B8yskolebrua_ca_1910-12.PNG
Foto Øvre allé 25 frå Nasjonalbiblioteket: <https://www.nb.no/items/3702b718b5d85870efc6605949c4ce53?page=0&searchText=singsaker%20>



Øvre allé

Øvre allé vart anlagt som ein grøn akse frå bustadsområdet på Singsaker med fondmotiv i hovedbygningen på Gløshaugen, på tvers av dalføret. Den fekk namnet sitt i 1915 etter plasseringa; som den opprinneleg øvste veg på høgdedraget mellom Lillegården og Gløshaugen. Planområdet markerer overgangen mellom bustadsområdet i aust og dalføret i vest.



Brua over Christians Fredriks gate/Eidsvoll's gate heiter i dag Høgskolebrua.

Øvre allé har også i dag preg av namnet sitt, med veltablerte tre på begge sider. Allépreget er vidareført forbi planområdet med fleire store tre og grønt preg.



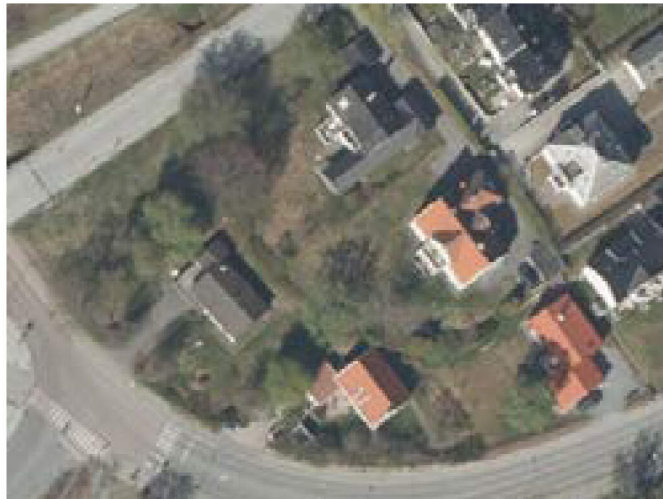
1947 Øvre allé 25



2024 Øvre allé 25 bak Eidsvolls gate 4



1981

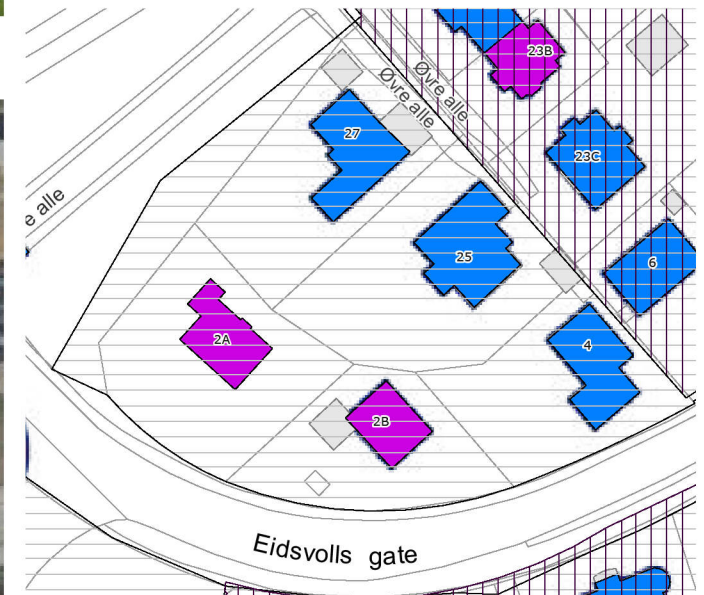


2024

Bebyggelsen

Planområdet var opprinneleg areal knytt til eigedomen Øvre allé 25. Gjeldande plan frå 1939 la grunnlag for ei fradeling av denne, for fire nye eigedomar. Fire nye hus vart bygd i tiåra etter at planen vart vedteke og viser villatypologiens utvikling i Trondheim, gjennom den tidlege modernismen i tiåra etter 2. verdskrig. Husa er lagt på ein måte som følger terrengets skråning mot Eidsvolls gate. Godt synlege særtrekk er at dei har lite fasadedekor, nye vindusformat og garasje samanbygd med hovedhuset.

Enkelte av husa har seinare fått tilbygg og nybygg knytt til seg. Den opprinnelege arkitekturen er likevel vurdert å vere godt bevart.



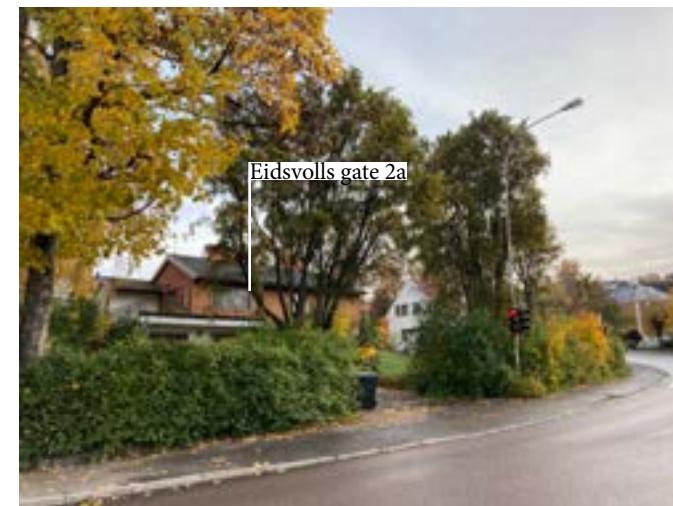
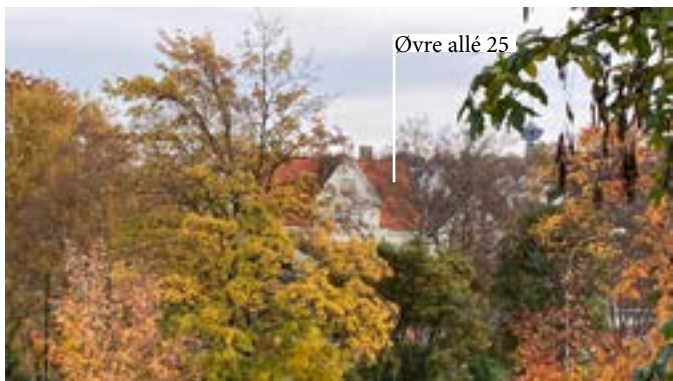


Midtbyens landskapsrom

Planområdet ligg i ei sørvendt skråning, som inngår i sørøstre del av landskapsskåla rundt Midtbyen. Det grensar mot eit grønt og opent dalføre, mellom universitetsområdet i sørvest og bustadsområda i nordaust.

Eidsvoll's gate følger dalføret oppover frå Nidelva og mot søraust, før den ved planområdet svinger av og legg seg langs høgdekurvene i terrenget vidare nordover. Gata følgjer terrengets lågaste nivå, ramma inn av grønne skråningar opp på kvar side og bebyggelsen i eit belte på eit høgare nivå.





Hagekarakteren

Eidsvolls gate utgjør ei markant grense for planområdet mot sør. Dei etablerte hagane med frodig vegetasjon og høge tre er likevel med å binde området tydeleg saman både mot bustad- og hageområder lenger inn på Singsaker, og det grønne parkdraget i dalføret, for eksempel sett frå høgdedrag i Høgskoleparken. Lokalt tilbyr hagane stor variasjon av vegetasjon, prega av ulike private eigarar over tid.





Tre

Planområdet har sterke innslag av tre som i alder og storleik står i dialog med trea i bydelen ellers. Desse oppleves av allmennheten som ein kvalitet utover den private hagen, sett frå tilliggjande gater og relevante utsiktspunkt. Dei inngår i strøkskarakteren og er med å ramme inn offentlege ferdselsårer. Kartet viser eksisterande tre innanfor planområdet som er vurdert å ha ein slik bymessig relevans.

Arter:

- 1) Spisslønn
- 2) Hengebjørk
- 3) Hengebjørk
- 4) Bøk
- 5) Hengebjørk
- 6) Bjørk
- 7) Alm
- 8) Hengebjørk
- 9) Hengebjørk
- 10) Bjørk
- 11) Platanlønn
- 12) Gullregn
- 13) Gullregn
- 14) Blodbøk
- 15) Hegg
- 16) Gullregn
- 17) Søylosp
- 18) Spisslønn

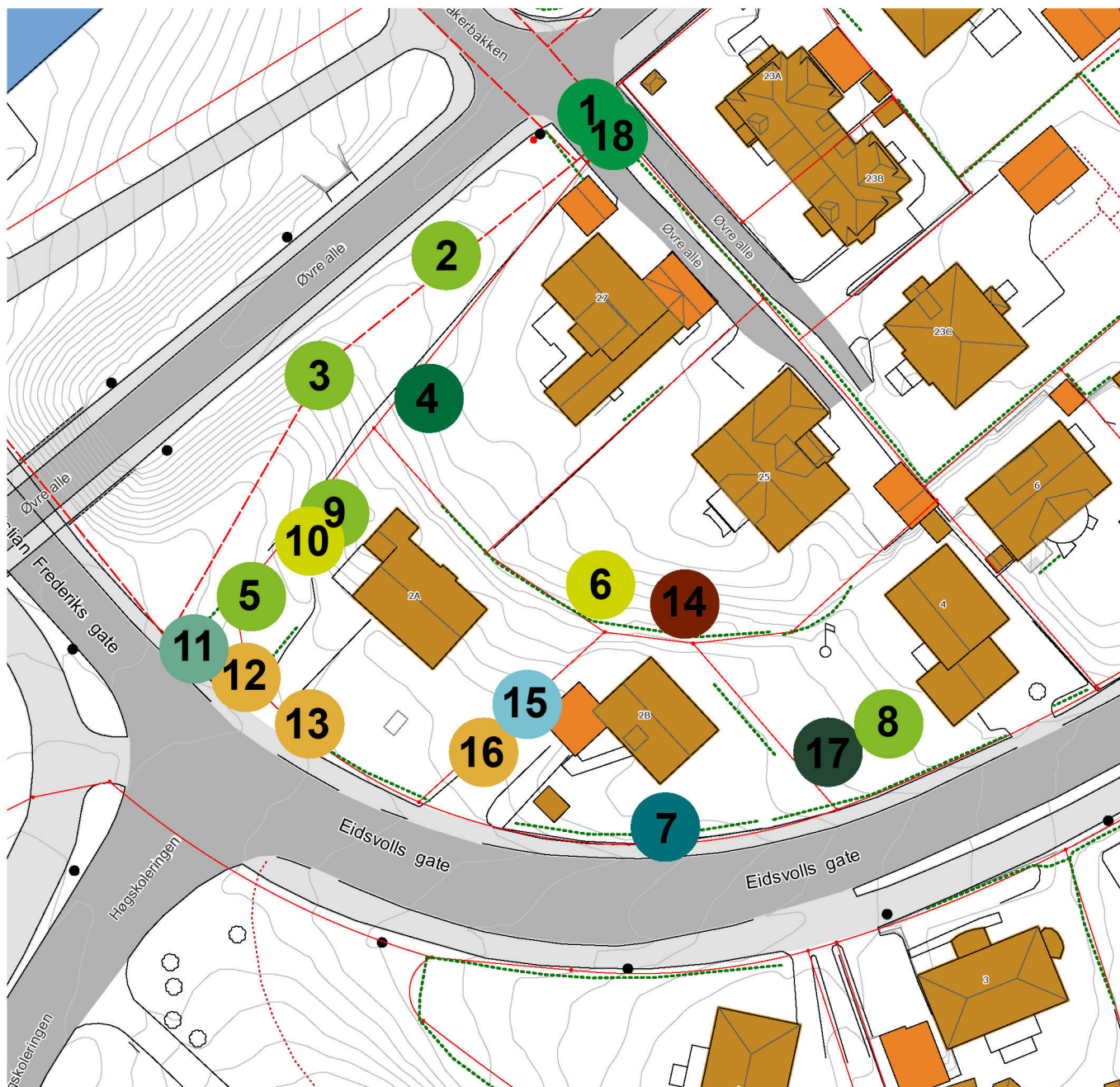
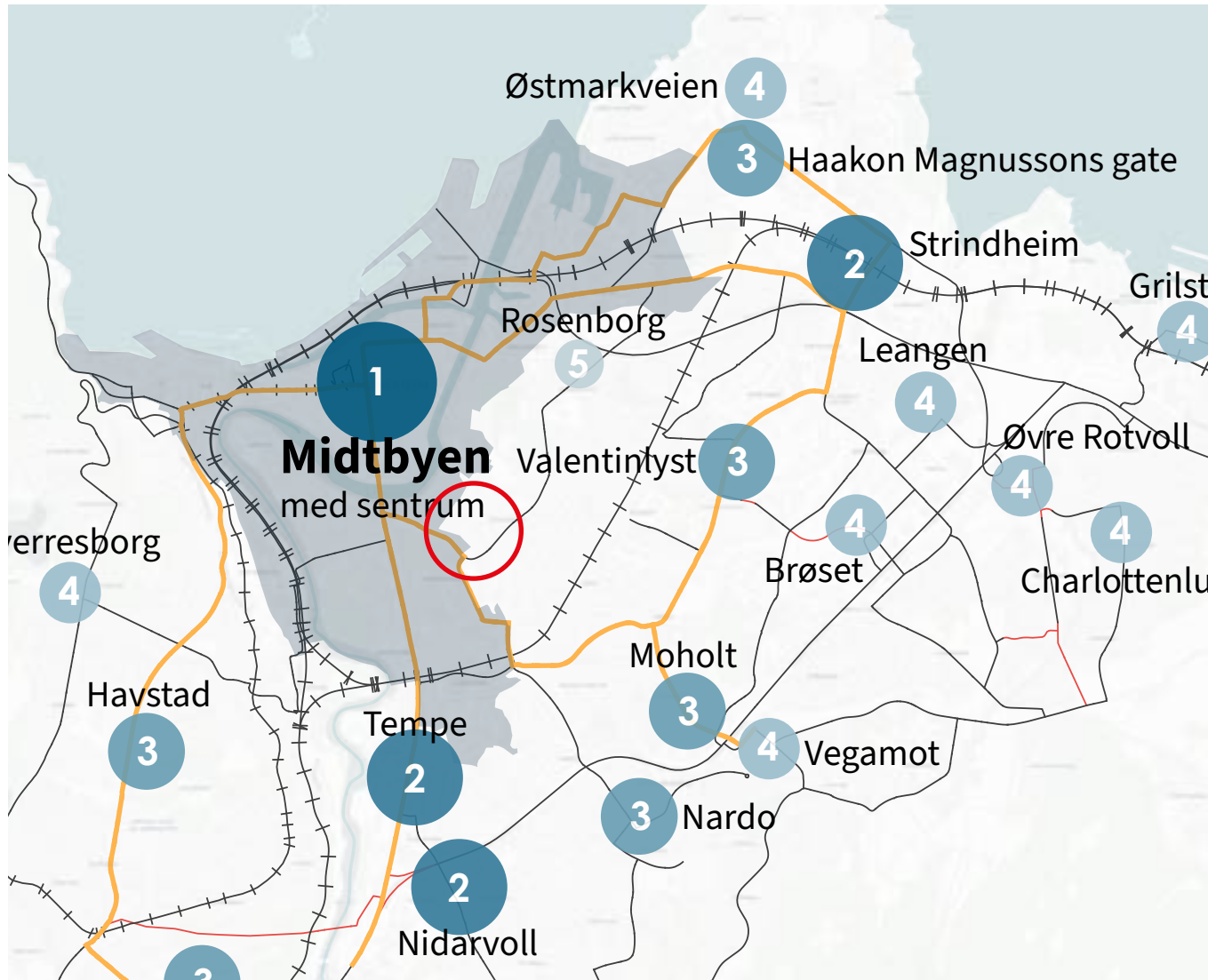




Foto av tre i planområdet. Talkoder viser til karttillustrasjonen på førre side. Bileta er teke på ulike tidspunkt, i hovudsak vår og haust 2025.



Mobilitet og byrom:

Bydelen

Området grenser til sentrumsområdet Midtbyen (1) og lokalsenteret Rosenberg (5).

0,2 km til busstopp (Høgskoleringen)
0,9 km til togstasjon (Lerkendal)
1,7 km til trikkestopp (St. Olavs gate)
2,8 km til Trondheim sentralstasjon

0,5 km til dagligvare (Bunnpris Samfundet)

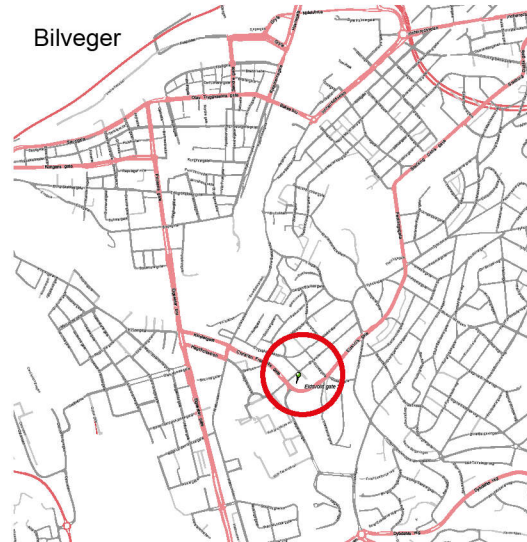
18 min gange til Midtbyen/Trondheim Torg
12 min gange til St. Olavs Hospital

0,2 km til Gløshaugen idrettshall
0,2 km til Høgskolebanen grusbane

Barnehage: Singsaker barnehage, Domkirken barnehage (0,6 km)

Barneskolekrets: Singsaker skole (0,6 km)

Ungdomsskolekrets: Rosenberg (1,3 km)

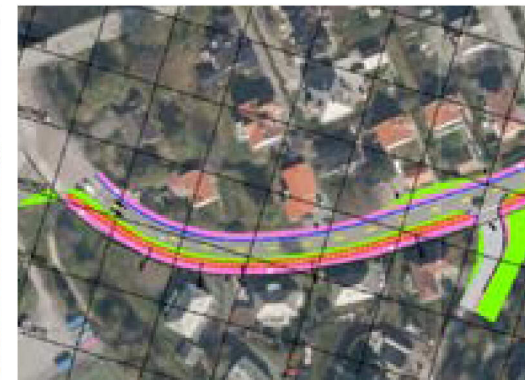
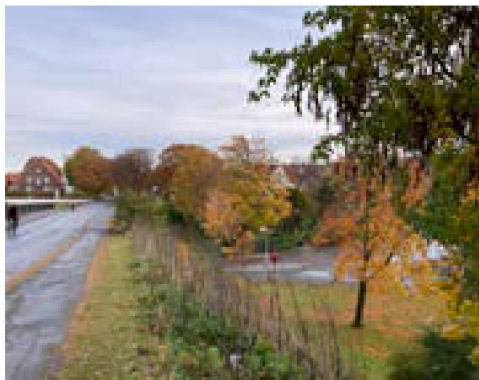


Mobilitet og byrom: Infrastrukturen

Eidsvolls gate er viktig ferdselsåre for gående, syklende og kjørende i og gjennom bydelen. Planområdet tangerer også Øvre allé, ei viktig ferdselsåre for gående og syklende vestover mot universitetsområdet. Denne kryssar dalføret via ei bru.

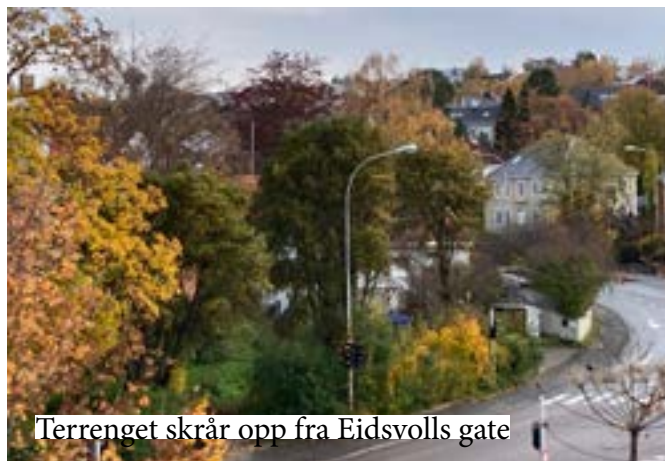
Ferdselsårene er prega av det grønne veletablerte parkdraget og dei ulike private hagane i området, som gir gatenettet stor variasjon i opplevelses- og rekreasjonsverdi.

Trøndelag fylkeskommune planlegg ny sykkelveg i Eidsvolls gate. Skissa viser foreløpig løysing (august 2025), der sykkelvegen er tenkt tovegs og plassert på sørsida av svingen (raud markering).





Gangbru over Eidsvollsgate mot planområdet



Terrenget skrå opp fra Eidsvollsgate

Mobilitet og byrom:
Atkomst og gangveg

Tre hus har atkomst mot Eidsvollsgate, kor av to ligg nær det lysregulerte krysset med Høgskoleringen. Dette gjev ikkje optimale forhold for sikt ved utkøyring.




Dei to siste husa deler atkomst via privat del av Øvre allé.



Atkomst til Øvre allé 25 og 27



Gående har atkomst til eigedomane frå tilliggande fortau, og via snarvei opp langs den kommunale parsellen.

-  Atkomst bil
-  Gangforbindelse
-  Gangforbindelse snarvei (ikkje opparbeidd)



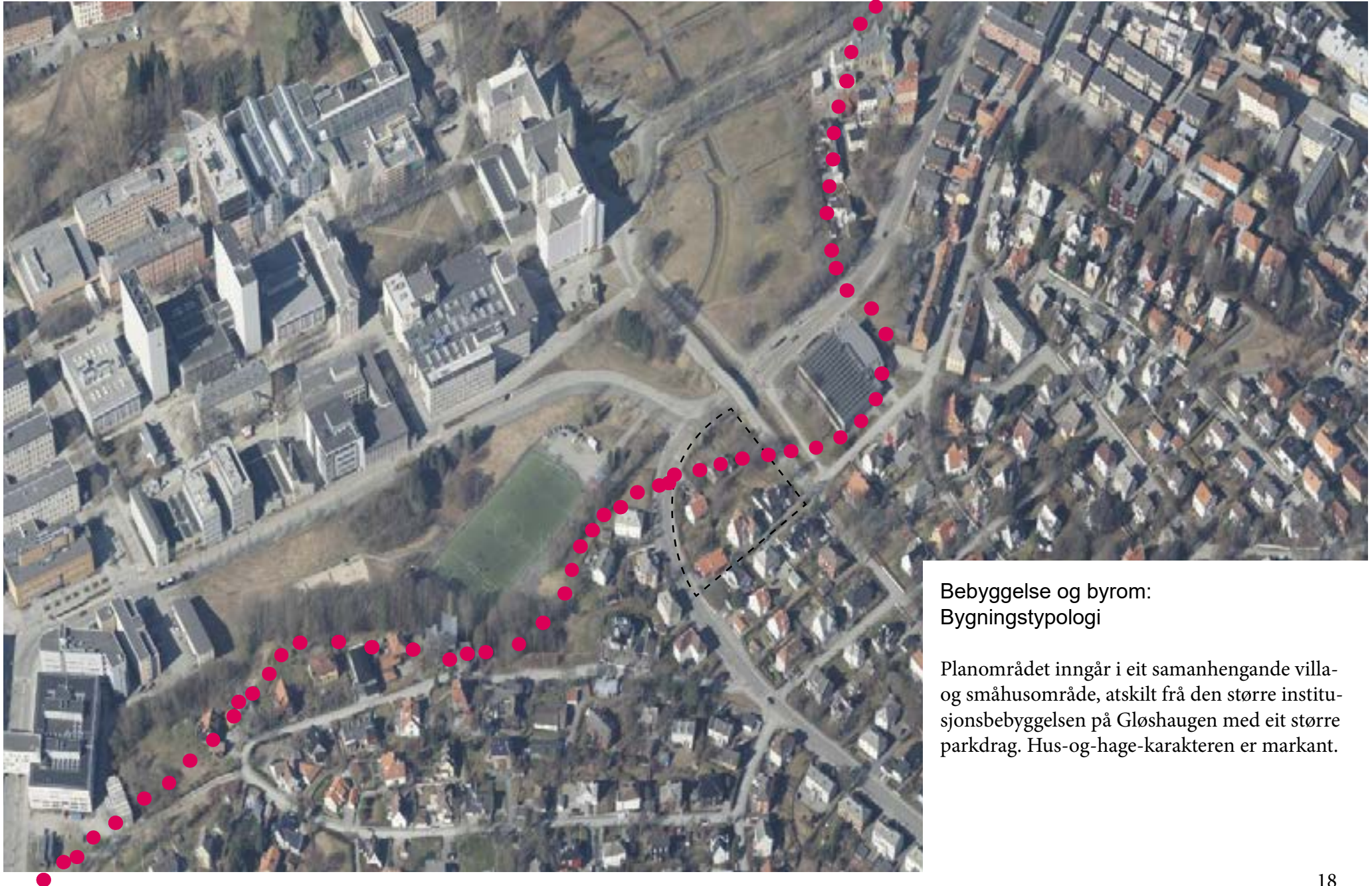
Atkomst til Eidsvollsgate 2a



Atkomst til Eidsvollsgate 2b



Atkomst til Eidsvollsgate 4



Bebyggelse og byrom:
Bygningstypologi

Planområdet inngår i eit samanhengande villa- og småhusområde, atskilt frå den større institusjonsbebyggelsen på Gløshaugen med eit større parkdrag. Hus-og-hage-karakteren er markant.



Bygningane

Øvre allé 25 er bygd i 1912-13, med tilbygg frå 1960. Den er i nybarokk stil med buedekor i verandaen og markante hjørnevindaug.

Øvre allé 27 er bygd i 1939, og dei tre øvrige i etterkrigsåra, 1948-56. Desse fire minner om kvarandre i typologien; dei legg seg lågare og følgjer terrengets retning, og har alle opprinneleg garasjar bygd saman med buarealet. Dei viser eksempel på nyskapande og særeigen småhusarkitektur i Trondheim frå dei aktuelle tiåra, med preg av funksjonalisme og modernisme. Ellers ber dei ulike særteikn og signaturar frå ulike arkitektar.



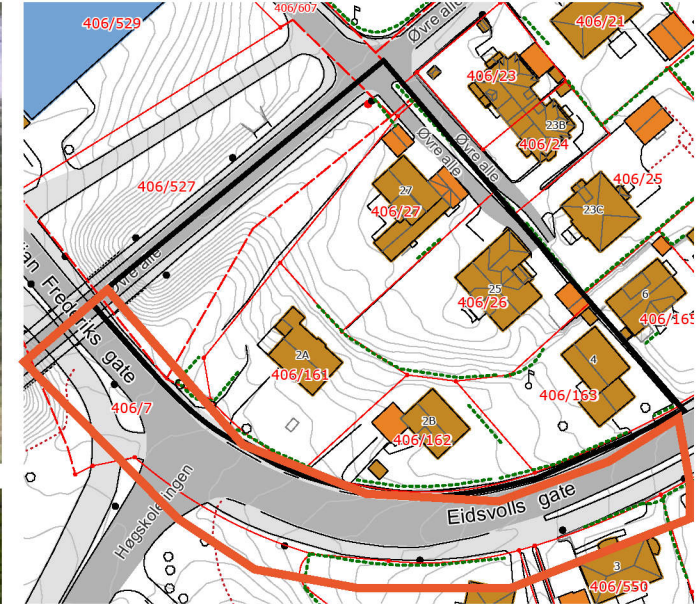
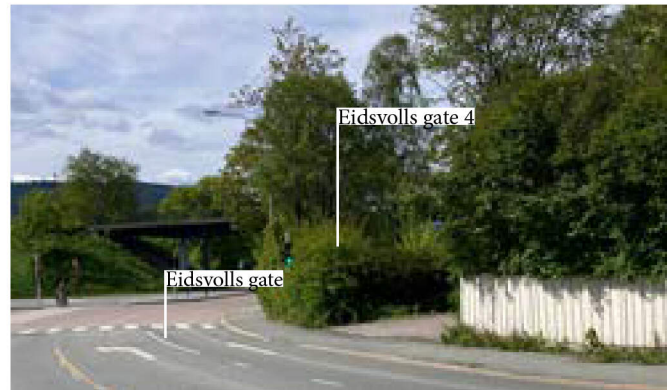
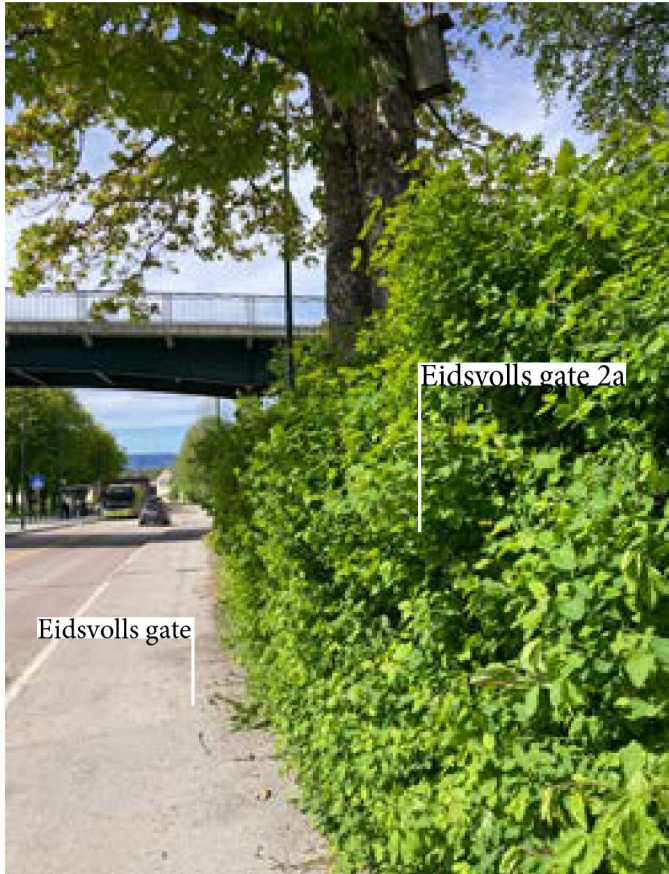


Byrom: Øvre allé

Øvre allé er ein historisk allé og akse. Mot sør fortsetter den over Christian Frederiks gate, med hovedbygget på Gløshaugen som fondmotiv. Mot nord fortsett alleen innover i Singsaker. Langs gateløpet, i planområdet, ligg eit lite friområde, opparbeida med plen og to store bjerker. Gata kryssar dalføret med Høgskolebrua over Christian Frederiks gate/Eidsvolls gate. Brua er oppført i 1927 og arkitekt var Sverre Pedersen.

Gata følger planområdets nordvestlege grense, og tek ein privat avstikkar inn for å gje atkomst til Øvre alle 25 og 27. Avstikkaren bygger opp under alleen med to etablerte tre. Den er vidare ramma inn av ein hekk på eigedomen til nr 27. I området står også nokre tekniske skap.

Husa henvender seg til denne atkomsten med nordaustvendte hovedinngangar, og med garasjer og opparbeidde parkeringsplassar.

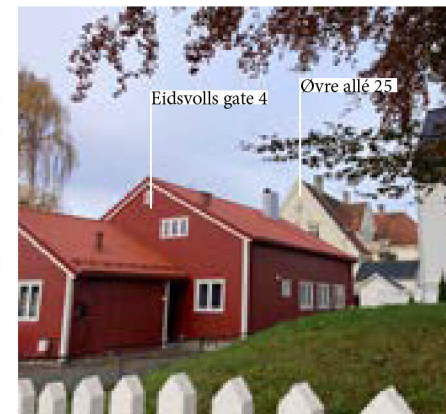
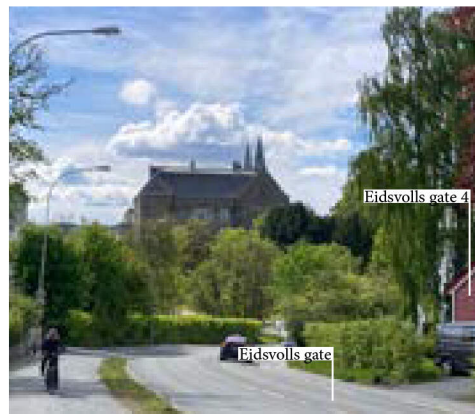


Byrom: Eidsvollsgate

Eidsvollsgate følger planområdet grense mot sør. Tre eigedomar henvender seg mot denne med kvar sine innkjørslar, som gir forbi-passerende gløtt inn til private garasjar og inngangsparti.

Gata er mot nord ellers markant ramma av hageuttrykk frå planområdet; etablerte hekker og busker, gjerder, store trekroner. Om sommaren er det det grønne lauvverket som dominerer inntrykket av bydelen for forbi-passerende.

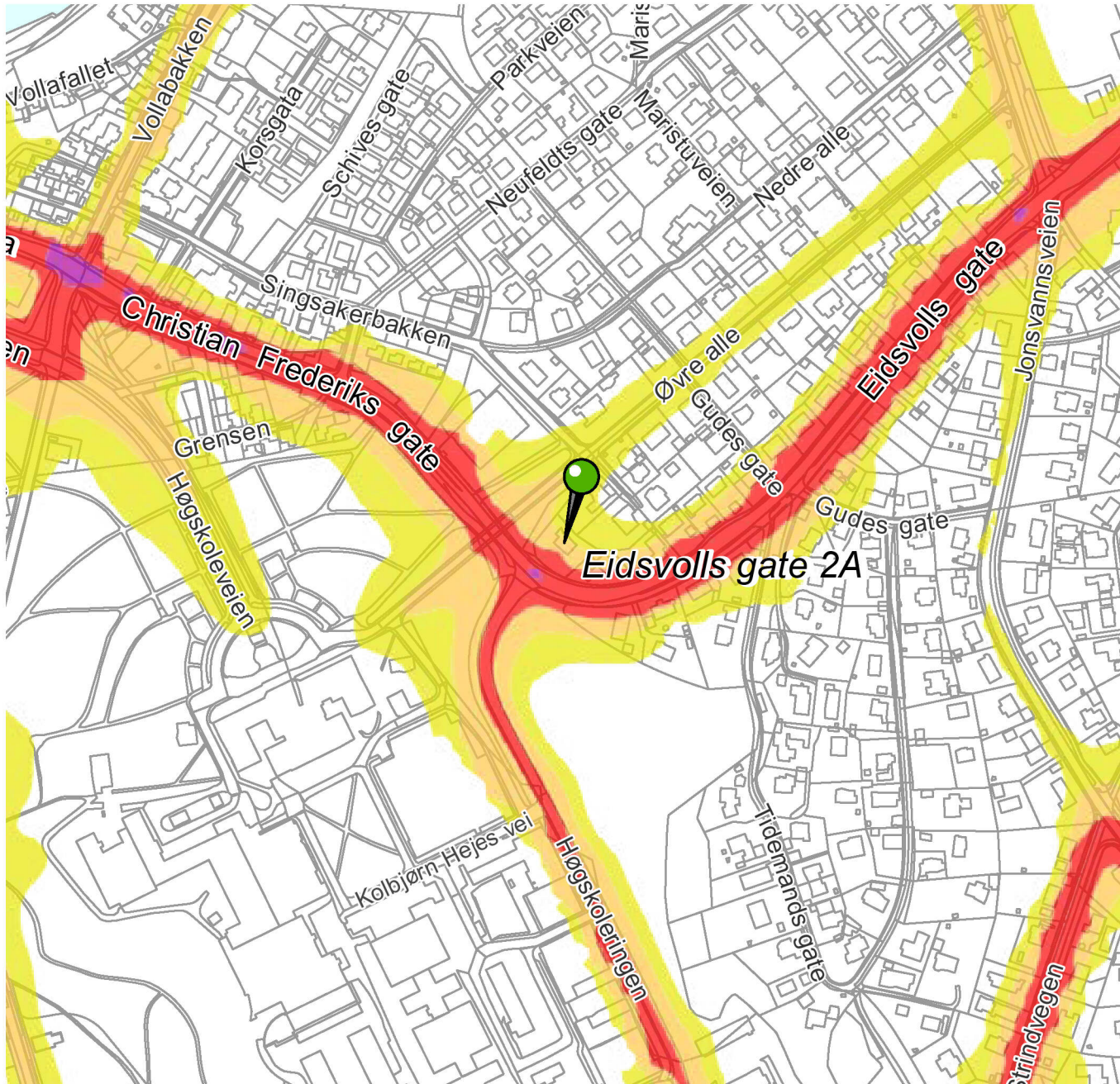
Vidare mot sør er Eidsvollsgate opnare, mot Høgskoleringen og Dødens dal.





Bo- og bymiljø: Nabolaget

Planområdet inngår i ein bydel der villabebyggelse frå 1910-1940 og inntrykket av eit stabilt bomiljø dominerer. Området tilbyr store bukvalitetar for alle generasjonar, med mykje grønt, private hagar, rolege gater og kort avstand til skular og butikkar.



Bo- og bymiljø:
Støy

Kommunens støykart viser at området dels ligg i raud støysone. Støyen er knytt til trafikk i Eidsvollsgate, og den raude sona dekker deler av uteareal og ser også ut til å nå bygningsfasadene. Det betyr at støyen vil påverke bomiljøet og i perioder redusere kvaliteten på uteareal og deler av buareal.



Landskap

Ein ny reguleringsplan for området bør sikre grøntverdiar som del av strøkskarakter, kulturminneverdi og naturmangfald. Dette er viktig lokalt i området og som svar på den større bymessige konteksten.

Landskapelege tema er terreng, hagemiljø og store tre.



Gangbru over Eidsvolls gate mot planområdet

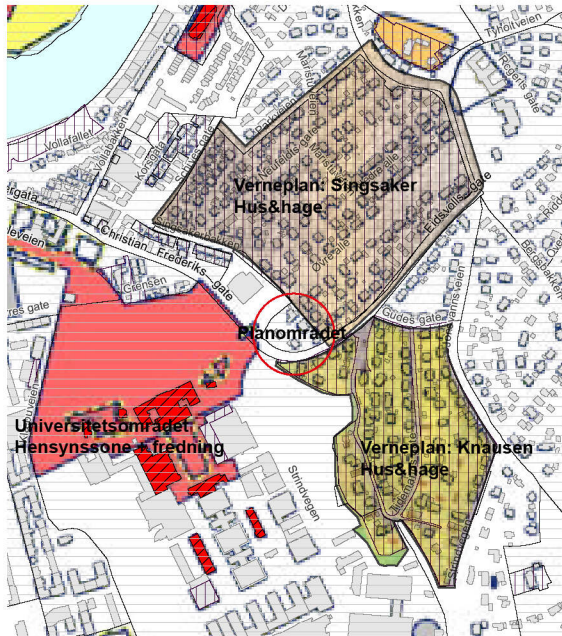


Atkomst til Eidsvolls gate 2a

Infrastruktur

Planområdet inkluderer kun infrastruktur i form av private atkomstar. Disse er i stor grad knytt til områdekarakter og byggeskikk, gjennom plassering i terrenget og møte med bebyggelsens garasjer og inngangsparti. Planen bør legge opp til at det grønne preget mot tilliggande gater blir vidareført.

Gatene Øvre allé og Eidsvolls gate avgrensar planområdet. Disse har forskjellig karakter. For Øvre allé er det viktig å ikkje redusere på dei grønne kvalitetane. For Eidsvolls gate bør planen sjå på mulege tiltak for å redusere bustadsområdets utfordringar med støy, og betre trafikksituasjonen i forhold til utkøyring frå eigedomane til denne.



Bebyggelse

Planområdet inkluderer fem bustadshus. Desse har alle kulturhistorisk verdi, markert i KPA og på kommunens kulturminnekart.



For å ta vare på unike kvalitetar i området i seg sjølv, og den bymessige samanhengen området inngår i bør planen sikre vern av dei kulturhistoriske verdiane i enkeltbygga og i rammene rundt (hager og tre).