

## Saksframlegg

### Detaljregulering av Grensen, øvre del offentlig ettersyn

Arkivsak 20/58340 (118036/22)

#### Kommunedirektørens forslag til vedtak:

Bygningsrådet vedtar å legge forslag til detaljregulering av Øvre Grensen ut til offentlig ettersyn, samtidig som det sendes på høring.

Reguleringsplanforslaget er vist på kart i målestokk 1:1000, merket Trondheim kommune, datert 15.09.2022 og uendret, og i bestemmelser sist endret 15.09.2022, og beskrevet i planbeskrivelsen, sist endret 15.09.2022.

Vedtaket fattes i henhold til plan- og bygningsloven § 12-11.

#### Saken gjelder

Saken gjelder høringsforslag av detaljregulering av Grensen, øvre del. Byplankontoret har laget forslaget til detaljregulering, på vegne av forslagsstiller Trondheim kommune. Planforslaget til detaljreguleringen er utfyllende beskrevet i vedlagte planbeskrivelse.



Planområdet er vist med stiptet hvit strek.

## Trondheim kommune

### Bakgrunn

Trehusmiljøet i Grensen like under Hovedbygningen på NTNU Gløshaugen har stor kulturminneverdi lokalt i Trondheim. Grensen, øvre del består av cirka 17 hovedhus med diverse uthus og bakgårdsfløyer. Området er uregulert og har derfor svakt vern. I reguleringsplanen "Området Høgskoleveien - Grensen" var opprinnelig hele Grensen tatt med. Store deler av Grensen ble imidlertid tatt ut av planområdet før denne planen ble levert til første gangs behandling. I høringsbrevet ba Kommunedirektøren spesielt om synspunkter på om Øvre Grensen burde reguleres, og fikk synspunkter på det fra Trøndelag fylkeskommune og Fortidsminneforeningen. Både fylkeskommunen og Byantikvaren har gjennom hele prosessen pekt på viktigheten av å regulere hele Grensen, ikke bare en del av området.

Da bygningsrådet behandlet planen "Området Høgskoleveien - Grensen" i sitt møte 29.03.2022 vedtok de at planområdet også skal omfatte tomten Øvre Grensen (heretter kalt Grensen, øvre del) og at det skal legges hensynssone bevaring på de husene som var planlagt bevart i prinsippens alternativ 2. Bygningsrådet vedtok også at det skal vurderes om det totale arealbehovet til universitetsutbyggingen til NTNU kan løses gjennom dette.

Kommunedirektøren har fulgt opp dette vedtaks punktet og har utarbeidet et forslag til detaljreguleringsplan for den delen av Grensen som ble tatt ut av planen, heretter kalt Øvre Grensen. Det legges hensynssone bevaring på alle husene som var planlagt bevart i prinsippens alternativ 2. De eksisterende husene og ny bebyggelse foreslås brukt til ulike formål og stripereguleres med formålet bolig og tjenesteyting. Det finnes ingen konkrete planer for området fra noen aktør, og Kommunedirektøren har derfor valgt å gi ytre rammer for bebyggelse som kan åpne opp for flere typer prosjekter, både rene boligbygg eller bygg til tjenesteyting og universitetsformål, eller en blanding av disse.

Formålet med planen er å sikre vern av eksisterende bebyggelse og gi mulighet for en vitalisering av hele trehusområdet. Kommunedirektøren mener at Grensen har potensial til å bli et like flott og levende bygnings- og bymiljø som Bakklandet er i dag. Kommunedirektøren legger opp til en fremdrift som vil gjøre det mulig å innlemme Grensen, øvre del i delområde 1 campus, "Området Høgskoleveien - Grensen", før sluttbehandling av campusplanene. Om dette ikke lar seg gjøre, vil planen for Øvre Grensen sluttbehandles som en egen plan, slik at ikke campusplanene forsinkes.



*Ny bebyggelse fra der øst-vest forbindelsen munner ut i Christian Frederiks gate.*



## Trondheim kommune

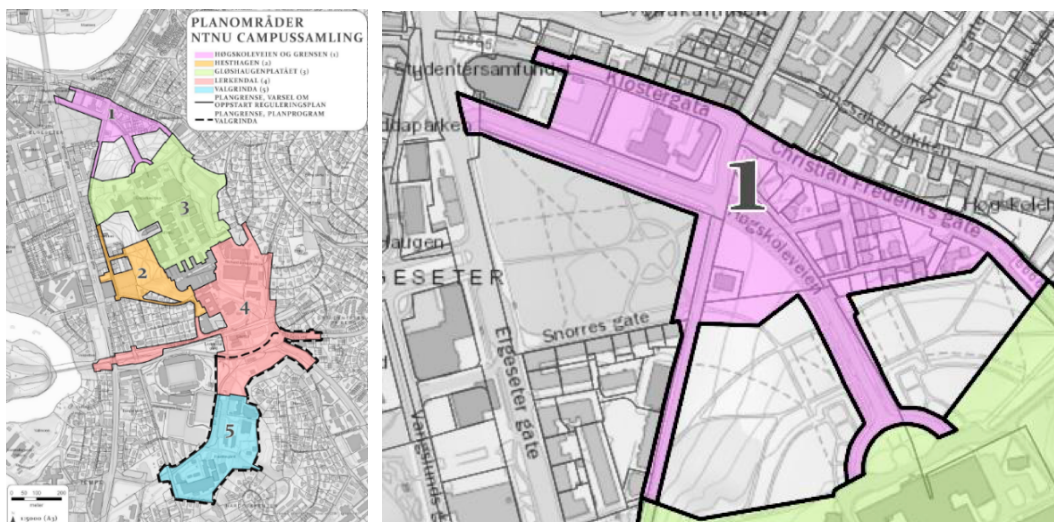
### Planområdet

Navnet Grensens kommer av beliggenheten der kommunegrensene mellom Trondheim og Strinda gikk fram til 1892. Grensens omfavner hele området mellom Vollabakken og søndre del av Høgskoleparken. I plansaken Grensens utgjør et viktig område også for et bycampus. Her kan det ligge viktige funksjoner for universitet og studenter, og området kan bli et godt møtested mellom universitetet og byen, med et tilbud også for byens befolkning. I planarbeidet "Området Høgskoleveien - Grensens" har det vært hensiktsmessig å bruke egne navn på de ulike tomtene, selv om disse navnene ikke er historisk fundert. I bildet under vises navnene og den delen som nå foreslås regulert.



Planområdet besto opprinnelig av tre tomter: Øvre Grensens (1A), Nedre Grensens (1B) og Del av Fangelstomta Statsarkivet med parkanlegg og Vollan gård (2). Fangelstomta er tomte mellom Studentersamfundet og Statsarkivet med parkanlegg, der Vollan fangel sto frem til 1972. Øvre Grensens, vist med stiplet rød strek, ble tatt ut av planavgrensningen.

Delområde 1-5 hadde alle oppstartsmøte 20.08.2020 og NTNU campussamling varsel om igangsatt reguleringsplanarbeid for alle fem delområder og høring av planprogram ble gjort 17.09.2020. Under vises delområde 1, som omfattet hele Grensens.



Varsel om oppstart for alle delområder til venstre og utsnitt som viser delområde 1 til høyre.

## Trondheim kommune

Ved å ta med Øvre Grensen i plansaken blir hele Grensen ivaretatt. Under vises hvordan Grensen er delt på de to plankartene.



Til venstre vises de to plankartene ved siden av hverandre. Til høyre er eiere av de ulike tomtene i Grensen, hovedsakelig NTNU (rødt) og Trondheim kommune (blått). En tomt er privat eid (grønt). Fylkeskommunen eier veien.

### Tidligere vedtak

Formannskapet vedtok 14.06.2016 har i [sak 164/16](#) vedtatt egne mål for Bycampus, og målet om å styrke koblingene mellom universitetet og byen er gjentatt og forsterket i [sak 143/20](#) Strategi for innovasjonsdistrikt Elgeseter 2030.

Bygningsrådet vedtok 25.04.2019 i sak 43/19 Fastsetting av planprogram for universitets- og campusformål i Bycampus Elgeseter.

Bygningsrådet vedtok 29.09.2020 i sak 220/20 Oppfølging av vedtak - planprogram for samlet campus i Trondheim.

Bygningsrådet vedtok 04.04.2021 i sak 98/21 Området Høgskoleveien - Grensen, detaljregulering, prinsippsak.

Bygningsrådet vedtok 29.03.2022 i sak 65/22 Området Høgskoleveien - Grensen, detaljregulering, offentlig ettersyn:

Bygningsrådet vedtar å legge forslag til detaljregulering av Området Høgskoleveien - Grensen ut til offentlig ettersyn. Vedtakspunkt som er relevant for Øvre Grensen: Før sluttbehandling skal følgende vurderes endret:

*6. Planområdet skal omfatte Øvre Grensen og det skal legges hensynssone bevaring på de husene som var planlagt bevart i prinsippsakens alternativ 2, og det skal vurderes om det totale arealbehovet kan løses gjennom dette.*

*7. Formannskapet viser til vedtatt veiledende plan for offentlige rom og forbindelser i Bycampus Elgeseter (VPOR), hvor det ble vedtatt at en grønn korridor skulle styrkes i Klostergata/Christian Fredriks gate. Det skal vurderes tiltak for å oppnå dette, herunder innarbeiding av grønt i fasader.*

### Hovedutfordringer i planarbeidet

Utfordringen er først og fremst hvordan en kan utforme ny bebyggelse i et kulturhistorisk område med mange små og lave trehus med antikvarisk verdi som enkelthus og kulturmiljø.



## Trondheim kommune

Bebyggelsen høyde har også noe å si for sikten mot Midtbyen og Trondheimsfjorden fra Hovedbygningen. Anlegget på fremre del av Gløshaugen, med alléen, parken og Hovedbygningen er av nasjonal interesse, og sikten herfra mot Nidarosdomen, Midtbyen og landskapsrommet er viktig å opprettholde.

Det har også vært utfordrende å opprettholde det grønne preget området har i dag, mest av alt langs Christian Frederiks gate.

### Beskrivelse av planforslaget

Planforslaget er en detaljregulering av den verneverdige trehusmiljøet Grensen, som ikke er tatt med i detaljregulering "Området Høgskoleveien - Grensen". Kommunedirektøren foreslår hensynssone bevaring på alle eksisterende bygninger i Grensen, øvre del. De byggene som var foreslått revet eller flyttet i planforslaget til Statsbygg i prinsippssaken er nå foreslått bevart. Unntaket er Grensen 12, som tillates revet eller flyttet, slik at den byggbare delen av Grensen, den såkalte Trekanttomba, kan bli større.



*Til venstre: I det opprinnelige planforslaget til Statsbygg var tre bygninger tenkt revet og tre flyttet internt i området. R indikerer revet og F indikerer flyttet. Blå stiplet linje til høyre viser fotavtrykket til bebyggelsen i Statsbyggs opprinnelige forslag. I Kommunedirektørens forslag til plan for Øvre Grensen tillates Grensen 12 revet eller flyttet, vist til høyre.*

Veien ned til Christian Frederiks gate foreslås opprettholdt som en offentlig vei og bygges ikke inn, som i Statsbyggs forslag. Dette er i tråd med kartet over snarveier i Veiledende plan for offentlige rom (VPOR) for Bycampus Elgeseter. Veien er foreslått med en lavere stigning, som sikrer universell utforming. Dette sikres i rekkefølgebestemmelse.

Det foreslås ny bebyggelse innenfor byggegrenser på BKB3. Byggegrenser angir en komplettering av den østre opprinnelige historiske trehusrekka. Her foreslås en strengere regulering av takform, med saltakshus med tilsvarende gesims- og mønehøyder som i trehusrekka forøvrig. Innenfor byggegrenser på Trekanttomba åpner bestemmelsene opp for flere ulike strukturer. Byggegrense legges ut mot Christian Frederiks gate, én meter fra fortau og en halv meter fra den eksisterende grusveien og fire meter fra østre vegglinn på den østre rekka av den eksisterende bebyggelsen. Dette er tilsvarende avstanden mellom de to nord-/sørbeliggende trehusrekkene. Det settes en maksimal høydebegrensning på kote +42,0 på den høyeste delen av bebyggelsen, som er et par meter lavere enn mønehøyden på Thingvallgården i nedre del av Grensen. Mønehøyden Thingvallgården er på kote +44,5. Mot rekka av lave trehus foreslås en nedtrapping til kote +38,5, som er omtrentlig gesimshøyde for denne husrekka. Mot Christian Frederiks gate trappes bebyggelsen også ned en etasje, ved at øvre etasje trekkes inn en meter. Det tillates ikke teknisk

## Trondheim kommune

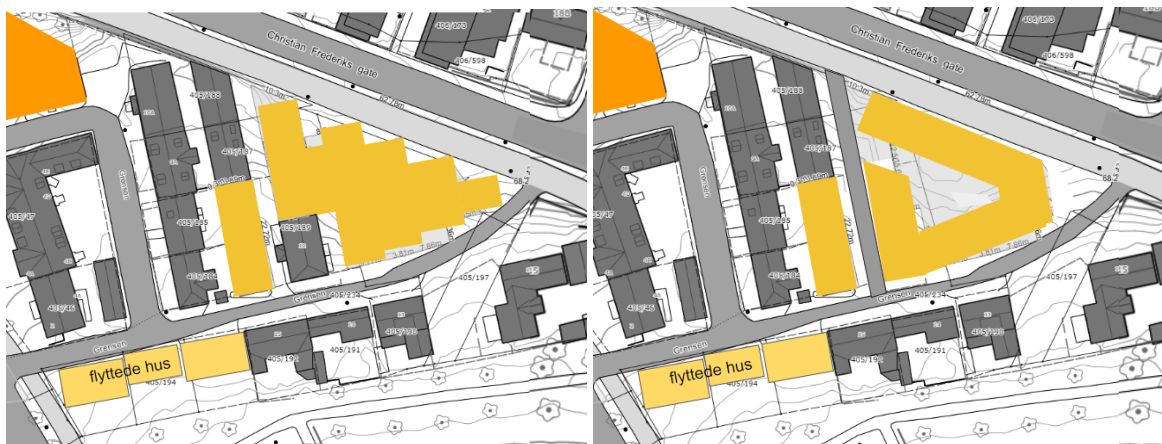
etasje, eller installasjoner, over den maksimale høyden. Det tillates takterrasser, men ikke på det øverste taket, kun på de lavere takene.

Det er flere måter å bebygge felt BKB3 innenfor planforslaget, og det legges ikke andre begrensninger enn høydebegrensningen, tilpasning til terreng, tilpasning i skala til eksisterende bebyggelse og plass nok til minimum tre trær langs Christian Frederiks gate. I tillegg legges det en begrensning på maksimalt tillatt bruksareal på Trekanttomta. Innenfor byggegrensene til Trekanttomta er det et fotavtrykk på 1 175 kvadratmeter. For at ikke hele dette arealet skal fylles, settes maksimalt bruksareal til 3 400 kvadratmeter. Når det gjelder takform tillates både flate tak og formede tak. Bebyggelsen i de to feltene tillates å henge sammen med en forbindelse i andre etasje, vist som bestemmelsesområde #1 i plankartet.



*Store sammenhengende bygninger med repeterende og formede tak, er en måte å tilpasse seg bygningsmiljøet i Gensen. Her er Aarhus Social and Health Care College, Aarhus av Cubo Architects.*

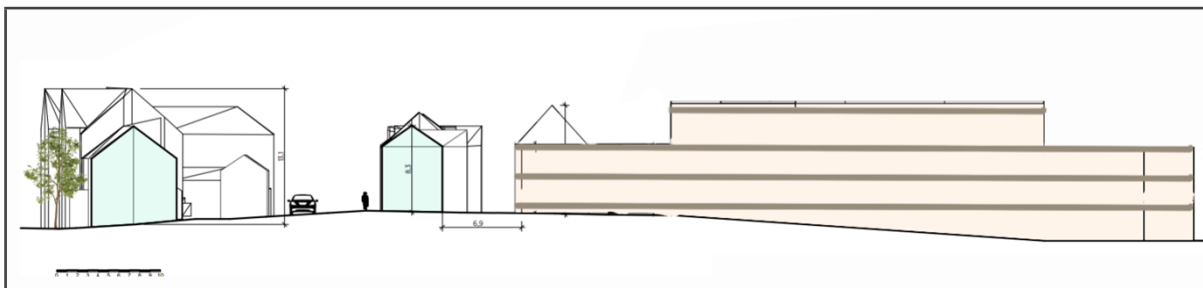
Anslag ut fra mulige volum og snitt viser at det tilsammen er plass til cirka 3 800 kvadratmeter bruksareal i ny bebyggelse hvis man legger opp til et kompakt bygg i tillegg til komplettering av rekka. Dette arealet blir mindre om man planlegger for boligbygg, som har krav til uterom og må ligge med skjerming mot støy og med nok dagslys.



*Ulike bebyggelsesstrukturer kan brukes i Gensen. Til venstre en struktur som bygger videre på rekkestrukturen og som har en kompakt bebyggelse som foreslått av Statsbygg. Til høyre en kvartalsstruktur som foreslått av SiT i et rent boligprosjekt. Det finnes flere strukturer som vil være hensiktsmessige, ut fra aktuell funksjon.*



## Trondheim kommune



Snitt av maksimale utbyggingsvolum av den nye bebyggelsen mot eksisterende bebyggelse. Her vist med etasjehøyder for bolig, det vil si cirka 2,8 meter fri høyde. Da er det plass til tre, delvis fire etasjer.

### Virkninger av planforslaget

Virkningene er først og fremst virkninger i bybildet, virkninger på kulturmiljøet, steds karakter med mye vegetasjon, virkninger på siktkorridorer og skyggevirksomheter på nabobebyggelse og byrom

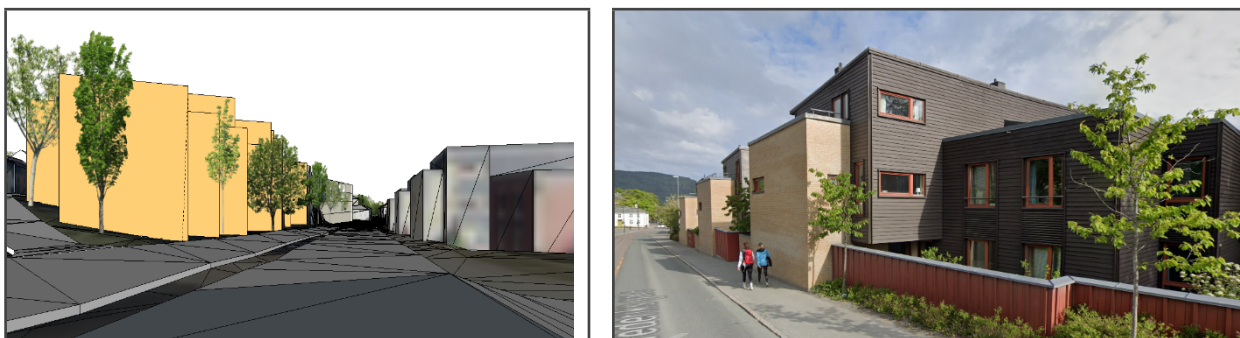
#### Virkninger i bybildet

Den nye bebyggelsen vil være mest synlig fra Christian Frederiks gate. Her vil også den nye bebyggelsen i Nedre Gansen endre opplevelsen av gata betraktelig. Mot Christian Frederiks gate foreslås høyder tilsvarende gesims på de eksisterende husene som troner ytterst mot den høye muren. En ekstra etasje oppå denne foreslås inntrukket minimum én meter. På en den måten vil de to gavlene til husene i Gansen 10A og 10B få stå frem med den karakteristiske profilen de har i dag.



Til venstre vises Statsbyggs illustrasjonsprosjekt på Nedre Gansen med bebyggelsen på Øvre Gansen stiplet inn. Til høyre vises virkningen av høydene som foreslås i Øvre Gansen sammen med Gansen 10A og 10B.

Den nye bebyggelsen ut mot Christian Frederiks gate vil kunne være brutt opp med flere veggstykker med retning og format tilsvarende gavlene i Gansen 10A og 10B. Det vil også gi et samspill mot studentboligene på motsatt side av gata, som også har gavler ut mot gata. De er i tre etasjer med en bygningsdel i to etasjer ut mot gata.



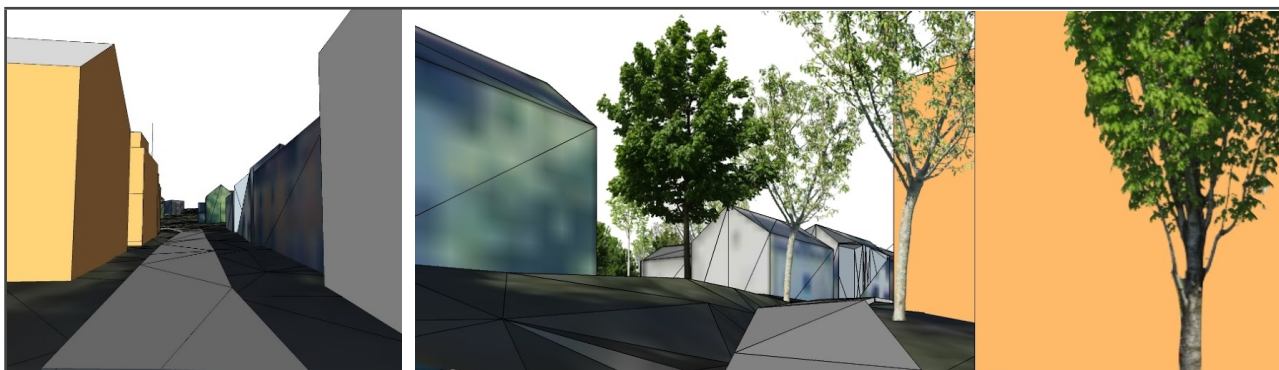
Virkningen mot studentboligene i Christian Frederiks gate. Gesims på ny bebyggelse blir cirka en etasje

## Trondheim kommune

*høyere enn studentboligene. Den inntrukne etasjen kommer i tillegg. Til høyre bilde av Nedre Singsakerslette studentby, som mottok Trondheim kommunes byggeskikkpris i 2009.*

En bygning som følger retningene i Grensen og som trappes mot Christian Frederiks gate vil også kunne lage plass for planter og trær. Byggegrensen viser imidlertid at det også kan være en vegg parallelt med gata. Det er sikret i bestemmelser at veggen skal brytes opp og det skal være plass til minimum tre trær.

Inn mot småveiene i kulturmiljøet, vil virkningen av den nye bebyggelsen være stor mot veien som går øst-vest, fra Sommervold og til Høgskoleveien. Den øverste etasjen foreslås trukket inn minimum én meter. Det sikrer at den eksisterende bebyggelsen på sørsiden, de tre husene Grensen 13, 14 og 15 og Sommervold, ikke blir dominert av den nye bebyggelsen.



*Til venstre er virkningen sett mot Sommervold. Til høyre er virkningen sett fra Sommervold mot Høgskoleveien.*

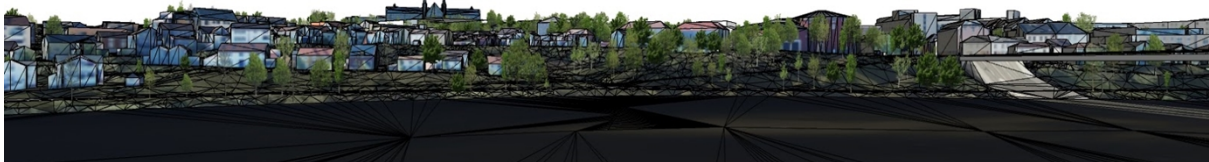
### *Siktkorridorer*

I plansaken Området Høgskoleveien - Grensen har det vært stor oppmerksomhet om virkningen av ny bebyggelse i siktkorridorer fra utvalgte standplasser i byen mot Hovedbygningen, og fra Hovedbygningen mot Midtbyen og landskapsrommet. Den nye bebyggelsen i planforslaget til Grensen, øvre del vil ikke ha innvirkning på noen av siktkorridorene. Bebyggelsen er såpass lav at den bare så vidt vil synes fra Gamle Bybro, Marinen og Elgeseter bru. Fra standplass foran Hovedbygningen vil den synes, men ikke komme til å dekke til Midtbyen, Nidarosdomen eller vannspeilet i Trondheimsfjorden.





## Trondheim kommune

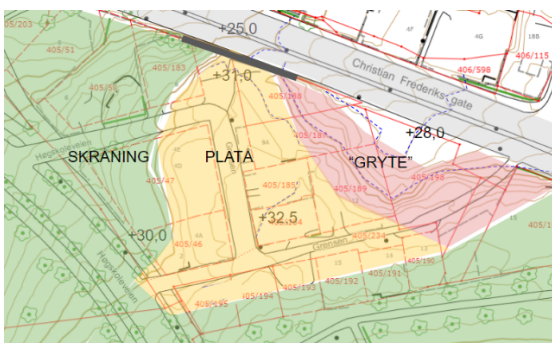


Øverst er sikten fra Elgeseter bru (uten planforslaget i Området Høgskoleveien - Grensen), i midten er sikten fra Marinen og nederst er sikten fra foran Hovedbygningen. Virkningen på de to øverste standplassene viser den forsiktede fortettingen planforslaget legger opp til.

### Virkning på steds karakter, vegetasjon og landskap

Grensen ligger på en fremspringende flate i skråningen av Gløshaugen-plataet. Dette landskapstrekket er i dag lesbart fra alle sider.

Øvre del av Grensen har mye vegetasjon, og mest buskas og unge, middels store løvtrær. Foran Sommervold står det et stort asketre og ved gavlen på hovedhuset står det en stor platanlønn. Dette er noen av de største trærne i Øvre Grensen. På Trekanttomta står det et stort seljetre og et lønnetre. På oversiden, mot Hovedbygningen, står det høye bjørketrær. Det står også en rekke av almetrær der, som er styvet, det vil si at de en gang unge almetrærne ble toppet, og tykke greiner redusert, gang etter gang.



Skjematisk fremstilling av landskapet til venstre. Til høyre asketreet og vegetasjon ved Sommervold og på Trekanttomta.

Den nye bebyggelsen vil virke inn på lesbarheten av landskapet fra Christian Frederiks gate og fjerne mye av det grønne preget som skapes av buskaset og småtrærne på Trekanttomta. Det som i illustrasjonen over er betegnet som "gryte" vil bli byggeområde og kan bebygges med et stort og kompakt bygg som vil minske lesbarheten av flaten der tyngdepunktet av bebyggelsen i Grensen ligger. Det vil likevel være mulig å lese landskapet ved at grusveien fortsatt holdes åpen. Nyplantede trær skal ha gode vekstvilkår, slik at de etterhvert kan bli store. Dette vil opprettholde det grønne preget i gata. Asketreet og lønnetreet ved Sommervold er sikret i plankartet.

## Trondheim kommune

### *Sol- og skyggevirksomheter på byrom og naboer*

Den nye bebyggelsen vil kaste skygger hovedsakelig på Christian Frederiks gate, men dette gaterommet er ikke et viktig byrom for opphold. Studentboligene på nordøst siden av Christian Frederiks gate vil bli noe berørt av den nye bebyggelsen.

### *Virkninger for folkehelse og sosial bærekraft*

Mulighet for nye byggeformål i Øvre Grensen har potensial til å skape en positiv helsevirkning for de som bor i området i dag, ved at det eksisterende bygnings- og bymiljøet blir bedre tatt vare på. Nye bygninger gir også rom for mer aktivitet og liv til området. Boliger med fellesfunksjoner, enten det er vanlige boliger eller studentboliger, kan gi bedre sosial bærekraft, med økt grad av trygghet, tilbud om flere møteplasser og større muligheter for å skape relasjoner blant brukere eller beboere i de nye bygningene. Både for de som bor i området fra før og byens øvrige befolkning.

### **Medvirkning**

Det har vært samrådsmøte og oppfølgende kontakt med Trøndelag fylkeskommunes antikvarer og Byantikvaren. Det er avholdt interesse møter med SiT, NTNU Eiendom og NTNU Campussamling.

### **Økonomiske konsekvenser for kommunen**

Det er ingen kjente økonomiske konsekvenser for kommunen. Det skal ikke opparbeides noe nytt offentlig areal. Planting av trær og ev nye snarveier vil bli sikret gjennom rekkefølgekrav. Opparbeidelse av vei med lavere stigning, som gir universell utforming, er også sikret gjennom rekkefølgekrav.

### **Kommunedirektørens vurdering**

Kommunedirektøren mener at det unike trehusmiljøet i øvre deler av Grensen gjennom planforslaget har fått bedre vern ved at eksisterende bygninger er sikret med hensynssone bevaring. Eierne vil gjennom vedtak av planforslaget få større insentiv til å oppgradere bygningene til en god standard, til berikelse for universitetsmiljøet på Gløshaugen og resten av byen. Bevaring av trehusmiljøet i Grensen er viktig for opplevelsen av et unikt bygningsmiljø med enkelte bygningstyper som ikke finnes andre steder i byen. Det er også viktig for forståelsen av et viktig historisk fenomen i Trondheim, at hus ble satt opp like utenfor bygrensen og at disse ikke var styrt av samme regelverk som innenfor bygrensen.

Planforslaget tilrettelegger for mye ny bygningsmasse, men innenfor rammer som Kommunedirektøren mener er akseptabelt. Det grønne preget vil endres, men bestemmelser sikrer planting av nye trær på viktige steder.

Kommunedirektøren har utarbeidet planforslaget uten at det foreligger et konkret prosjekt for utbygging. Det er likevel gjort noen mulighetsstudier, blant annet av SiT og fagmiljøer ved NTNU. AD-fakultetet arbeider for eksempel med prosjekter der man ser på hvordan man kan bruke de eksisterende byggene til å lære om gamle byggeteknikker. NTNU, som eier flere av tomtene og husene, ønsker å sette i gang en European-konkurranse på en større eller mindre del av Grensen. European er en konkurranse for unge arkitekter, landskapsarkitekter og planleggere under 40 år. Annethvert år stiller kommuner og utbyggere med tomter til en felles undersøkelse og fornyelse av europeiske byer.

Kommunedirektøren mener planforslaget gir tydelige føringer for vern av bevaringsverdige bygninger, og samtidig fleksible og robuste rammer for ny utbygging med kvalitetskrav til å tilpasse seg et verneverdig trehusmiljø.



## Trondheim kommune

### Konklusjon

Kommunedirektøren anbefaler planforslaget. Planforslaget kan legges ut til offentlig ettersyn og sendes på høring.

Kommunedirektøren i Trondheim, 23.09.2022

Bente Næverdøl  
byutviklingsdirektør

Ragna Fagerli  
byplansjef

Vidar Vollan  
saksbehandler

*Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift*

### Vedlegg som følger den politiske saken

- Vedlegg 1: Planbeskrivelse
- Vedlegg 2: Reguleringskart
- Vedlegg 3: Reguleringsbestemmelser