



TRONDHEIM KOMMUNE

Byplankontoret

# Stedsanalyse Trondheim sentrum (2018)



# Innhold

<b>Innhold</b>	<b>2</b>
<b>Om stedsanalysen</b>	<b>3</b>
<b>Kulturminner i sentrum</b>	<b>4</b>
Kulturminner i Midtbyen	9
Kulturminner i sentrum nord: Brattøra	11
Kulturminner i sentrum øst: Nyhavna, Lademoen, Møllenberg og Bakklandet	12
Kulturminner i sentrum vest: Ila og Marienborg	14
Kulturminner i sentrum sør: Øya, Elgeseter, Gløshaugen, Lerkendal	16
<b>Natur og landskap i sentrum</b>	<b>18</b>
Landskap, bebyggelse og strukturer i sentrum	18
Friluftsliv, blå strukturer og grønne områder i sentrum	19
Topografi i sentrum	20
Viktige naturtyper i sentrum	21
Grunnforhold i sentrum	22
Flom i sentrum	23
Forurenset grunn i sentrum	24
<b>Byliv og bomiljø i sentrum</b>	<b>25</b>
Byrom og byliv i sentrum	25
Handel i sentrum	28
Ansatte i sentrum	30
Bosatte i sentrum	30
Boliger i sentrum	32
Barnehager, skoler og universitet i sentrum	33
<b>Transport og mobilitet i sentrum</b>	<b>35</b>
Mobilitet i sentrum	35
Gange i sentrum og lokale sentrum	36
Sykkel i sentrum	37
Metrobusslinjer og stasjoner	39
Støy fra veg og jernbane i sentrum	40
<b>Resultat av verksted om eksisterende verdier</b>	<b>41</b>
<b>Teoretisk fortettingspotensial i sentrum</b>	<b>43</b>
<b>Overordnet stedsanalyse for hele Trondheim sentrum</b>	<b>44</b>

## Om stedsanalysen

Stedsanalysen for Trondheim sentrum skal systematisere kunnskap for å forstå den historiske utviklingen, dagens situasjon og muligheter i framtida. Stedsanalysen ble laget av Byplankontoret i Trondheim kommune i 2018, som underlag til konsulentoppdraget Framtidsbilder Trondheim sentrum 2050 og det videre arbeidet med sentrumsstrategien. En dynamisk versjon av stedsanalysen ble lagt på nettsiden [framtidstrondheim.no](http://framtidstrondheim.no) for å samle og spre relevant kunnskap om Trondheim sentrum.



*Planområdet for Framtidsbilder Trondheim sentrum 2050 med sentrumsstrategi dekker Midtbyen innenfor elveslynga, og de fire tilgrensende sentrumsområdene. Vi definerer hele dette området som Trondheim sentrum.*

## Kulturminner i sentrum

Trondheims særpreg er i stor grad skapt av de bevarte fysiske minnene om fortida. Midtbyen og kulturmiljøene i de øvrige delområdene, er viktige identitetsbærere for hele byens og regionens befolkning. Deler av Trondheim sentrum er samtidig allerede de tettest bebygde områdene nordenfjells.

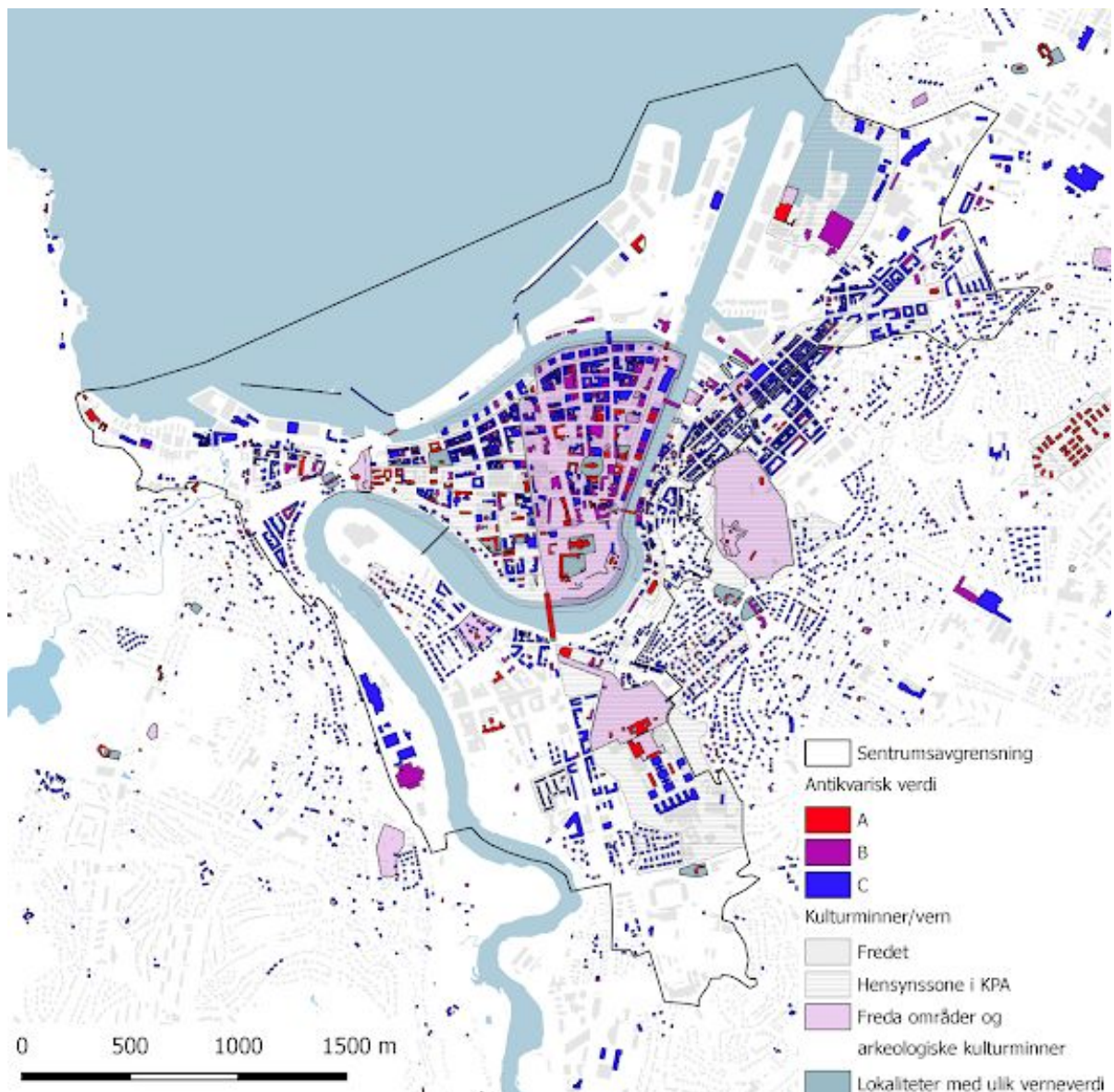
Maschius stikk 1674, Trondheims bybrannen i 1681



Utsnitt av Maschius kobberstikk fra 1674, som viser domkirken, bryggene, Nidelva, virksomheten i den gamle elvehavnen, og skipsreparasjoner på Baklandet.

### Hensynssone kulturmiljø

I og omkring Midtbyen finnes også den høyeste tettheten av bevaringsverdig bebyggelse og kulturmiljøer, og i alle de fem delområdene ligger verdifulle kulturmiljøer, med viktige siktlinjer mellom. Hele Midtbyen og en rekke områder innenfor det større sentrum er markert som hensynssoner kulturmiljø i kommuneplanens arealdel (KPA). Det vil være aktuelt med flere hensynssoner når KPA skal rulleres. Utvalgte områder er nasjonalt viktige, og er omfattet av Riksantikvarens NB-register over nasjonalt viktige kulturmiljø i by, dette gjelder blant annet Cicignons byplan, bryggene, Møllenberg, Dora, Gløshaugen og Voldsminde.



Illustrasjonen viser et utsnitt av Trondheim kommunes aktsomhetskart for kulturminner. Den svarte streken viser områdeavgrensningen til sentrumsstrategien. Skravur på fredede bygninger er her vanskelig å tyde, se aktsomhetskartet på denne nettsiden for å få en mer detaljert visning: <https://www.trondheim.kommune.no/byantikvaren/kartinfo>

Hensynssoner kulturmiljø og kulturlandskap i Kommuneplanens arealdel (2012-2024)  
Områdene omfatter en rekke miljøer der kulturhistoriske verdier er fremherskende, og der det er grunn til stor varsomhet med hensyn til alle endringer av miljøkvalitetene. Områdene er vist med skravur på illustrasjonskartet over, og følgende retningslinjer gjelder:

### **Retningslinjer for hensynssone kulturmiljø og kulturlandskap**

*I områder avmerket som hensynssoner kulturmiljø og kulturlandskap skal den kulturhistorisk verdifulle bebyggelsen og områdenes særpregede miljø, herunder landskapsverdier, søkes bevart. Alle planforslag og søknader om tiltak som berører verdier knyttet til kulturmiljø og/eller kulturlandskap innenfor hensynssonene, skal forelegges byantikvaren. Ved nye tiltak innenfor hensynssonene, kan kommunen kreve at kulturmiljøet/ landskapet dokumenteres og at det redegjøres for hvordan disse verdiene i området vil bli ivaretatt. I førkrigsområder som Elgeseter, Ila og Lademoen bør gater utformes som symmetriske bygater.*

For hensynssone Midtbyen gjelder i tillegg følgende:

*Midtbyens særpreg og helhetsmiljø skal bevares og videreutvikles. Det kreves detaljregulering ved nybygg.*

*Arealene i Midtbyen skal utnyttes så godt som mulig, innenfor hensynet til verneverdiene.*

*Gatestrukturen skal bevares slik at Cicignons byplan fra 1681 opprettholdes. Bygningsmiljøet og byrommene er kulturhistorisk verdifullt, og det skal derfor legges stor vekt på bevaring av dette. Den historiske trehusbebyggelsen skal tas spesielt hensyn til.*

*Utforming av ny bebyggelse, særlig høyder, skal fastsettes etter følgende hensyn:*

- *For å bevare Nidarosdomens dominans i landskapet, skal virkningen på Midtbyens silhuett vurderes.*
- *Den historiske eiendoms- og bebyggelsesstrukturen skal være førende for skalering av ny bebyggelse, forstått som rytmen i gatene og oppdeling av volumer.*
- *For å sikre gode gaterom og videreføring av de offentlige rommenes karakter, skal virkninger i gatebildet vurderes.*
- *For å sikre de lave trehusenes betydning i byrommet skal virkninger for disse vurderes.*

### **Kulturminner under grunnen**

En svært viktig del av Trondheims identitet er knyttet til middelalderen som omfatter de første 500 år av byens historie. De synlige middelalderske elementer i dagens bybilde omfatter Domkirken og Erkebispegården, Vår Frue kirke og noen få ruiner inne i senere bygninger samt i deler av gate- og tomtestrukturen. I tillegg foreligger et omfattende materiale fra arkeologiske utgravninger, og fortsatt finnes områder med intakte middelalderske kulturlag. Noen av de murte hvelvkjellerne kan også være middelalderske, selv om ingen hittil er blitt påvist å være bygget før bybrannen i 1651.

Fra Trondheims fortid som sjøfartsby og fiskeriby i tusen år finnes maritime arkeologiske forekomster som i sum utgjør et meget viktig bidrag til å forstå denne viktige siden av byens historie.

*Kilde: Kommunedelplan for kulturminner og kulturmiljøer (2013-2025)*

## Historiske kart før og etter bybrannen i 1681

Midtbyens plassering i landskapet er vesentlig for å forstå byens over tusenårige historie. Cicignons storslåtte, barokke byplan fra 1681 er lagt over en middelalderstruktur som fremdeles er lesbar. Byplanen er samtidig uløselig knyttet til omkringliggende landskap og landemerker, herunder siktlinjene mellom byens maktsteder, som Kristiansten, Munkholmen, Lade og Gløshaugen.



*Coucherons kart, som viser Trondheims gate- og kvartalsstruktur slik den var før brannen og den påfølgende reguleringen i 1681. Kartet er i hovedsak en kopi av det kartet som den svenske kartografen Naucler utarbeidet i 1658.*



*Cicignons byplan for Trondhjem fra 1681. Hornemanns-brannen som oppstod i 1651 er trolig den største bybrannen i byens historie. 90 prosent av byen brant, men domkirken ble berget. Ny regulering ledet av generalmajor Cicignon ga Trondheim sentrum den nåværende byplan.*

Plankartet fra 1681 viser kun et grovmasket gatenett som er lagt over det middelalderske gate- og veitesystemet. Dette systemet overlevde til en viss grad som en underdeling av de store kvartalene. Byplanen definerer altså byggelinjene, men sier ingenting om bruk, utforming eller disponering av gaterommene. Cicignons plan la rammer for en bystruktur som var robust og framtidsrettet. Hierarkiet av gater og scenografien i siktaksene er det som skiller planen fra de enklere rutenettsplanene som ellers preget byplaner i Norden på denne tida. Munkegata, den brede aksene mellom Nidarosdomen og Munkholmen, utgjør barokkens «point de vue». Det lange perspektivet med et utsiktsmotiv kjennetegner særlig datidens hagekunst og er best kjent fra slottsanlegget og byplanen i Versailles. Torvet, som er det største barokktorget i Norge, ligger i denne aksene. Torvet er i tillegg et vidstrakt siktrom i seg selv.

*Se flere historiske bilder: [https://www.flickr.com/photos/trondheim\\_byarkiv/albums](https://www.flickr.com/photos/trondheim_byarkiv/albums)*



## Kulturminner i Midtbyen

Midtbyen-området definerer selve sentrum av byen, og Midtbyen er en identitetsbærer for hele byens befolkning. Det er her man kan se den lengste sammenhengende historierepresentasjonen, da området inneholder mange av de mest sentrale enkeltelementene som er kulturminner etter byens historie. Midtbyen har synlige spor etter alle sentrale faser av Trondheims over tusenårige historie:

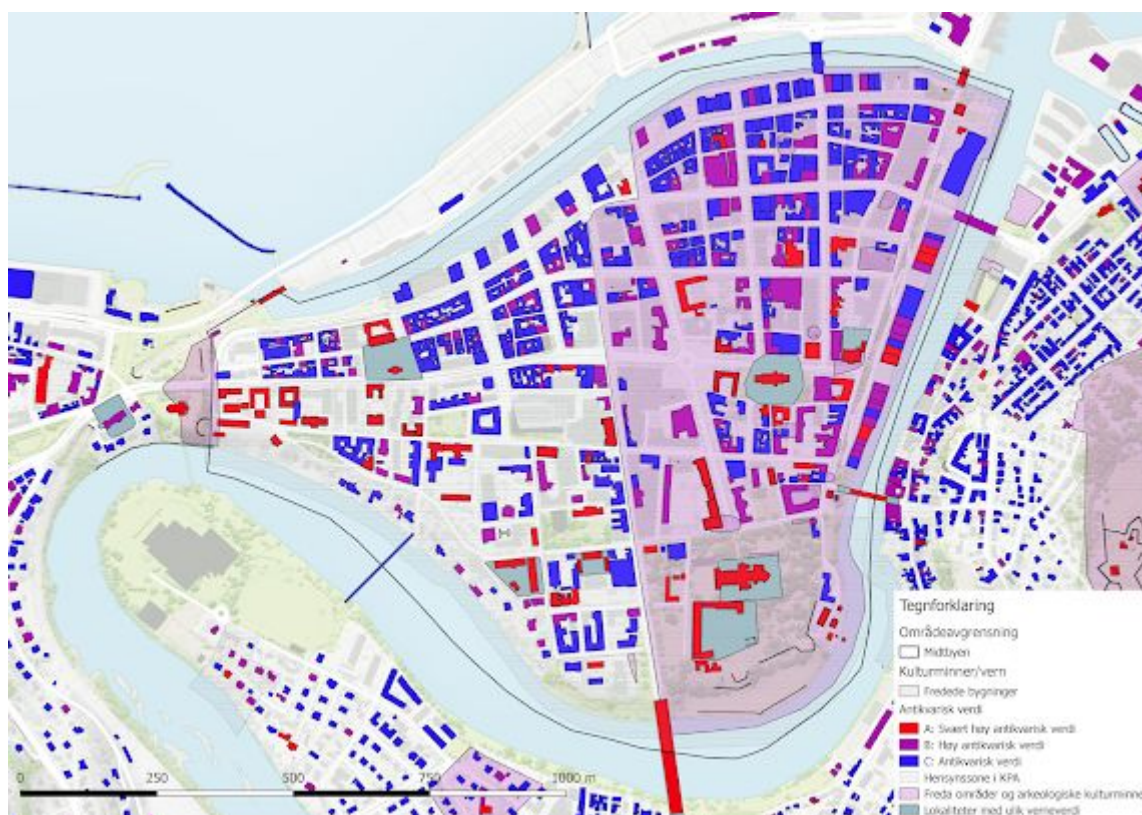
- Middelalderbyen med stenkirkene, kirkeruinene og gatestrukturen til veitene
- Cicignons velbevarte og tydelige barokke byplan fra 1681, med brede gater og Torvet i sentrum
- Bryggene i Fjordgata og Kjøpmannsgata
- De store 1700-talls trepaleene
- Den gamle institusjons- og industribebyggelsen på Kalvskinnet
- Trebyen som oppsto etter bybrannene i 1841 og 1842
- Forseggjorte bygårder, institusjons- og forretningsbygg i mur fra de siste 200 årene med høy arkitektonisk verdi.

I kraft av den kulturhistoriske helheten som Midtbyen innehar, og byens rolle i Norges historie, er byområdet vurdert som av nasjonal interesse. Midtbyen er markert som hensynssone for kulturminner i kommuneplanens arealdel. Midtbyen inneholder en rekke fredede bygninger og flere spesialregulerte bygninger og miljøer. Midtbyen er Trondheims fremste og mest verdifulle kulturmiljø, med meget høy verdi også i nasjonal sammenheng. Midtbyen har en sammenhengende trehustradisjon fra den tidligste bydannelsen og frem til 1845, en tradisjon som ble videreført i randsonene etter dette. Veiter med bebyggelse i mur og tre utgjør kvartalenes indre struktur, i kontrast til Cicignons brede gater.



*Stiftsgården i Munkegata er byens største trepalé. Foto: Trondheim byarkiv*

## Aktsomhetskart for kulturminner i Midtbyen



Bygninger markert med farge er klassifisert som kulturminner. Bygninger markert med rød farge og skravur (skravuren er ikke lett leselig på bildet) er fredet. Fiolett bunnfarge betyr fredet bygrunn for Middelalderbyen. Aktsomhetskartet ligger i kommunens kartløsning. Velg temakart aktsomhetskart kulturminner.

## Kulturminner i sentrum nord: Brattøra

Sentrum nord omfatter Brattøra, hvor det ligger flere viktige samferdsels- og handelshistoriske kulturminner, knytte til sjøfart, transport, handel og fiske. Her ligger det flere større kulturminner (i antikvarisk klasse A, B og C), det er enkelte hensynssoner i reguleringsplaner samt et fredet anlegg (Tollboden). Brattøra var opprinnelig sandører som lå vest for utløpet til Nidelva, hvor Øretinget fra starten av ble holdt. Fra 1860-årene ble det oppført en molo her, som 20 år senere la grunnlag for den store oppmudringen til Carl Adolf Dahl. På 1880-tallet fikk Brattøra endeholdeplassene til både Størenbanen og Meråkerbanen. Havneutbygging og videre oppmudring ble gjort fra 1930-tallet av, med både Pir I og Pir II. Brattøra skapte i sin tid et hinder mellom byen og fjorden, men området er fremdeles viktig som en kobling mellom det historiske sentrum og den historiske innfartsåren, som var fjorden.

### Kanalhavna og jernbanestasjonen

Kulturmiljøet her må ses i sammenheng med bryggemiljøene i Sandgata og Fjordgata og selve kanalen. Kaiområdene langs nordsiden utgjør er et enestående sjøfarts- og fiskerihistorisk miljø, med båter og lagerskur. Sammen med jernbanestasjon er dette også en viktig samferdselshistorisk del av byens historie. Selve stasjonen sto ferdig i 1883, som endestasjon for Meråkerbanen, sendere også for Størenbanen. Helt øst i kanalhavna, ved politistasjonen, ligger anlegget til det kommunale Trondheims slaktehus, som sto ferdig i 1919.

### Øvrige kulturminner på Brattøra

På Brattøra forøvrig finnes flere kulturminner som først og fremst er knyttet til handel og godthåndtering. Den eldste bygningen er den fredete Tollboden med pakkhus, et svært påkostet anlegg i jugendstil fra 1910. Rett vest for Tollboden ligger Mellageret fra 1920, som tilhørte Felleskjøpet, og plassen mellom de to anleggene utgjør en viktig siktlinje mot fjorden. På Pir II ligger Havnelager B, en lager- og kontorbygning oppført etter tegninger av arkitekt Bjarne Borgersen midt på 1950-tallet.



*Mellageret og Tollboden på slutten av 1930-tallet, med blant annet det store kjølelageret som lå vestenfor mellageret.*

## **Kulturminner i sentrum øst: Nyhavna, Lademoen, Møllenberg og Bakklandet**

I sentrum øst er tettheten av kulturminner/kulturmiljøer svært høy. I området er det kulturmiljøer først og fremst fra 1700-tallet og fram til omkring 2. verdenskrig, men det er også spor etter middelalderhistorien. Store deler av området ligger innenfor ulike hensynssoner kulturmiljø i Kommuneplanens arealdel, og det er flere kulturmiljøer som har bevaringsbestemmelser i gjeldende reguleringsplaner. Det svært mange antikvarisk klassifiserte bygninger både i klasse A, B og C, og det er listeførte kirker (Bakke og Lademoen). Deler av området er omfattet av Riksantikvarens NB!-register over nasjonalt viktige kulturmiljø i by, som Møllenberg/Rosenborg, Voldsminde og krigsminnene på Nyhavna. Østbyens historie er nært knyttet til byens tidlige industrihistorie, både gjennom mekaniske verksteder, verft og næringsmiddelindustrien (som Nidar, E. C. Dahls bryggeri og Trondhjems Canning & Export) men også de omkringliggende arbeiderboligstrøkene, både i mur og tre.

### **Bygårdene på Møllenberg og Rosenborg**

Det var stort behov for arbeiderboliger i østbyen, og bebyggelsen i dette området kan grovt deles inn i fire kategorier. Tidlig Møllenberghus, Kirkeslettenhus, Rosenborghus og Murbebyggelse fra før 1925. Rosenborgbebyggelsen er den typen det er flest av og den typen som utgjør området med høyest utnyttelse. Fra 1880-årene ble Rosenborg regulert, for å legge til rette for et tett bebygd trehusmiljø, i dag kjent som Møllenberg. Området er et av landets største sammenhengende trehusmiljø.

### **Industrien langs elvehavna**

Elvehavnas historie er nært knyttet til det fredete anlegget Bakke gård (cirka 1770), hvor det finnes rester etter middelalderklosteret. Bakke kirke (1714-15), som ble flyttet i 1939, lå midt i det som i dag er Innherredsvegen, og gårdsanlegg med kirke utgjør et svært viktig kulturmiljø, med omkringliggende grøntanlegg. På elvehavna ble det allerede fra 1700-tallet etablert tidlig industrivirksomhet gjennom reperbanen, senere kom mølla til Anders Graae (Gråmølna). Her vokste det frem mange små og større industrivirksomheter og mekaniske verksteder fra omkring midten av 1800-tallet. Ørens mekaniske verksted og Trondhjems mekaniske verksted var blant de store.



*Industrien på elvehavna i 1953. Copyright Vilhelm Skappel/NTNU UB*

### **Trehusforstaden Bakklandet**

På Bakklandet og utover mot Ila vokste de første forstadsmiljøene frem. På Bakklandet ligger småbebyggelse og brygger i det som minner om en selvgrodd, middelalderstruktur. Den sammenhengende 1800-talls forstadsbebyggelsen som strekker seg fra Klostergata i sør til Innherredsveien i nord. Nåværende bebyggelse er i hovedsak fra første halvdel av 1800-tallet. Innholder i tillegg til en lang rekke boliganlegg i all hovedsak i to etasjer. Sjøhusmiljøet med bryggene utfyller bryggemiljøene på byhalvøya og er et av de viktigste kulturmiljøene i Trondheim, med Gamle Bybro fra 1861. Bakklandet har også viktige industrimiljøer, blant annet gjennom teglverket og Fabriken ved Nidelven.

### **Krigsminnene på Nyhavna**

Trondheim har en unik forekomst av kulturmiljøer og kulturminner fra andre verdenskrig. På Nyhavna, i nordøstlig del av sentrum, er den sterkeste manifestasjonen av tysk, militær tilstedeværelse. Dette var den viktigste tyske marinebasen i Norge under andre verdenskrig, med de store ubåtbunkerne Dora 1 og 2, som fremdeles ligger i et militært havnemiljø fra 1940-tallet. På Nyhavna ligger også flere viktige industrivirksomheter, som Aktiebryggeriet (EC Dahls) og Vinmonopolets anlegg i Stiklestadveien 1.

### **Bakkaunet og Voldsminde**

Helt frem til utvidelsen av Trondheim i 1964 lå Rosendal og Bakkaunet i det gamle Strinda. Omkring Midtbyen finnes villa- og småhusmiljøer fra sent 1800- og tidlig 1900-tall. På Bakkaunet finnes et flott villamiljø fra omkring 1910, med innslag av firemannsboliger fra mellom- og tidlig etterkrigstid. Området er en del av Sverre Pedersens regulering fra 1913, med villaer i halvannen etasje, opprinnelig med store hager. Murbebyggelsen på Voldsminde representerer en av de mest homogene områdene med funksjonalistisk mellomkrigsbebyggelse i Trondheim, tegnet av Sverre Pedersen. Bebyggelsen er i tre og fire etasjer, hovedsakelig som nord-sør-orienterte lameller. Utover de opprinnelige 295 leilighetene ble det bygd butikker i første etasje. Området ble fullført først på 1950-tallet.

### **Lademoen og Buran**

På Lademoen og Buran ligger noen av de mest urbane områdene utenfor sentrumskjernen i Trondheim, med en av byens klassiske byparker. Omkring forrige århundreskiftet foregikk en storstilt byggeaktivitet her, både i privat og offentlig regi, med boliger, industri og offentlige bygg. Et vesentlig byplangrep var etableringen av La´moparken (Eli Plass). Parken, med Lademoen kirke (1905) og skole (1906), utgjør sammen med bebyggelsen rundt, et ytterst karaktersterkt og verdifullt kulturmiljø. Dette kan kalles Lademoens "kjerneområde". På begge sidene av parken ble det reist store kvartaler med murleiegårder og industribygg. Industrivirksomhet på Buran med murbebyggelse fra første halvdel av 1900-tallet omfattet blant annet flere hermetikkfabrikker. Med reguleringsplanen for de østlige og sydlige Bydele med tilstøtende Byggebelte (vedtatt 1913) la Sverre Pedersen med flere til rette for en videre bymessig utvikling på Lademoen og Buran. Området omfatter også den gamle trehusbebyggelsen på Reina (Svartlamon).

## Kulturminner i sentrum vest: Ila og Marienborg

I sentrum vest er tettheten av kulturminner og kulturmiljøer svært høy. I området er det kulturmiljøer først og fremst fra 1800-tallet og fram til omkring andre verdenskrig. Store deler av området ligger innenfor ulike hensynssoner kulturmiljø i Kommuneplanens arealdel, og det er flere kulturmiljøer som har bevaringsbestemmelser i gjeldende reguleringsplaner. Det svært mange antikvarisk klassifiserte bygninger både i klasse A, B og C, og det er listeførte kirker (Ilen). Deler av området er omfattet av Riksantikvarens NB!-register over nasjonalt viktige kulturmiljø i by, som skolemiljøet i Ila. Langs strekningen fra Kongens gate og til enden av Ilaparken ligger det trekker på begge sider av gateløpet. Disse knytter seg også til flere viktige grønndrag og parker i området.



*Ila i 1951, med institusjoner, lave trehus og leiegårdsbebyggelse. Copyright Vilhelm Skappel/NTNU UB*

### Forstaden Ila

Ila er sammen med Baklandet byens eldste forstadsmiljø, med røtter tilbake til tidlig 1700-tall, selv om det har vært industrivirksomhet her allerede fra 1300-tallet. Nåværende trehusbebyggelse er i hovedsak fra første halvdel av 1800-tallet, supplert av en stor mengde murleiegårder fra omkring 1900. Området omfatter også et institusjonsmiljø med St. Elisabeth og skolemiljøet i Ila, som består av fire generasjoner skolebygninger, den eldste fra 1750-tallet. Ilsviken gård er en av de mest fremtredende trondhjemske lystgårdene fra andre halvdel av 1700-tallet, med hage nord for gården, ned mot fjorden. Ila og Ilsvika fikk fra 1700-tallet en viktig funksjon som havn for trelasteksport, og Ilsvikøra er en særpreget "byfiskerlandsby" fra 1860-/70-tallet.

### Nidareid og Ilaparken

Skansen/Nidareid var Midtbyhalvøyas landfaste forbindelse med omverden. Her finnes omfattende rester av eldre festningsverker, og Ilen kirke som i 1880-årene ble reist på det tidligere festningsterrenget. Området har i dag karakter av å være et åpent og fjordnært parklandskap. Det inneholder også fysiske minner om jernbanens innføring til Brattøra over

Nidareid rundt 1880, og fra den store jubileumsutstillingen i 1930. Ilaparken ble anlagt i 1891 og sto ferdig til 900-årsjubileet til Trondheim i 1897 og er en vesentlig kvalitet for nærområdet.

### **Marienburg**



*Marienburg etter at første byggetrinn var reist omkring 1920. Copyright NTNU/UB*

Kulturminner fra den tidlige industrialiseringen i Trondheim finnes både i Ila og på Marienburg. I 1919 etablerte NSB sitt sentralverksted nordenfjells på Cecilienborg og Marienburg, og det finnes flere generasjoner verkstedsbygninger.

### **Ilevollen og Arildsløkken**

Sør for Ilaparken, mot Arildsløkken, ligger både tre- og murhus fra omkring 1900. Den konsentrerte leiegårdsbebyggelse i mur er hovedsakelig fra tidlig 1900-tall og inneholder blant annet et av byens aller mest verdifulle jugendstilmiljøer. Grønndraget ned mot Nidelva er en vesentlig kvalitet, og her ligger også flere av de største, eldre villaeiendommer i Trondheim, med hager og store trær. Den godt bevart villabebyggelsen langs Osloveien ("Nyveien") er for det meste i upusset tegl.

## Kulturminner i sentrum sør: Øya, Elgeseter, Gløshaugen, Lerkendal

I sentrum sør er tettheten av kulturminner og kulturmiljøer høy. Klosteret og Øya er i dag et boligdominert område med stor andel eldre flotte villaer, hager og eldre trær, lite trafikkerte gater og grønt, elvenært, rekreasjonsområde, ved sykehuset. Gløshaugenplatået med den fredede hovedbygningen er det dominerende landemerket. På platået ligger dagens universitetscampus og representerer et mangfoldig kulturmiljø med flere fredede og verneverdige bygninger. Murgårdsmiljøet på hver side av Elgesetergate med enkeltstående bygårder og bygningsmiljø av høy arkitektonisk verdi. Firemannsboliger, en klassisk trondheimstype av boliger, større hensynssone Lerkendal haveby i sør. Marinevold haveby med "krisehus" fra mellomkrigstiden er regulert til spesialområde bevaring.

### Gløshaugen



På Gløshaugen ligger Trondheims "Akropolis", med NTHs eldste anlegg fra 1910-14 og en lang rekke senere tilføyelser. Dette sterkt konsentrerte og samlede miljø har en formidabel landskapsmessig virkning i en grønn ramme.

### Øya

Stort, samlet og godt bevart bygningsmiljø utenfor byområdet med høy tetthet av boliger, villaer, tomanns- og flerleilighetsboliger, med høy arkitektonisk verdi, fra midten av 1800-tallet og opp til etter andre verdenskrig. Klosterenget og Klosterdalen er blant de eldste større anleggene. Delområder regulert til spesialområde bevaring, og avsatt som hensynssone kulturmiljø i kommuneplanens arealdel.



### **Korsgata/Singsakerbakken**

Håndverker- og arbeiderforstad fra siste halvdel av 1800-tallet. Karakterfullt miljø rett nedenfor skrenten som danner avgrensning mot den "penere", øvre delen av Singssaker. Store deler av området er spesialregulert.

### **Studentersamfunnet, Stadsarkivet og Vollan, inkludert Elgeseter gamle kirkegård og "Grensen"**

Markant institusjons- og parkmiljø, med relasjon til tidligere NTH på Gløshaugen. Viktig som oppsluttende miljø for Høyskolen, Høyskolealleen og de øvre deler av parken er fredet. "Grensen" er et pittoreskt trehusmiljø, som ligger oppe på en bratt skrent (skjæring) som danner overgang til Korsgata-/Singsakerbakken-området. Vollan (Elgeseter) er en av de gamle gårdene i byens nære omegn; Studentersamfunnet en ytterst særegen bygning med stor høyskolehistorisk verdi. Både Samfundet og Statsarkivet med arkivfløyen, har høy arkitektonisk og antikvarisk verdi.

### **Lerkendalsområdet**

Konsentert samling av typiske trondhjemske firemannsboliger, fra slutten av 1920-årene og frem til 1950-årene. Markert som hensynssone kulturmiljø i kommuneplanens arealdel.

### **Elgeseter gate og Klæbuveien inkludert Dalsenget**



Tidlig 1900-talls bygater med en rekke murbygninger fra før og tildels etter annen verdenskrig i behold. Sørlig Elgeseter gate har sterk bybildekarakter i behold langs gaten, og innover i tverrgatene Einar Tambarskjelves gate og Magnus den Godes gate. Bygårder i jugendstil dominerer de langstrakte kvartalene og finnes både på øst og vestsiden av gaten. Den gamle elektrisitetsverksbygningen i Klæbuveien og trikkestillen på Dalsenget er markante enkeltbygninger i området med arkitektonisk verdi.

# Natur og landskap i sentrum

## Landskap, bebyggelse og strukturer i sentrum

Det store naturskapte landskapsrommet, Nidarosdomen og Nidelva er karakteristisk for Trondheim sentrum. To høydedrag i øst og vest danner landskapsrommet som ligner en «skål» og Nidelva danner en elvekorridor i dalbunnen. Det flate området innenfor elveslyngen rett før Nidelva renner ut i Trondheimsfjorden i nord danner den historiske bykjernen; Midtbyen. Bebyggelsen ligger som et teppe over landskapet og følger terrengformasjonene. I sentrum består bebyggelsen i hovedsak av større institusjonsbygg, brygger og bygårder mellom to og fem etasjer fra starten av 1800-tallet fram til i dag. Bygårdene er hovedsakelig eldre trehusbebyggelse og murgårder, med innslag av moderne bygninger. I randsonen av sentrum, i høydene rundt og på Nidarø, er det store innslag av småhusbebyggelse med eneboliger og flermannsboliger i én til to etasjer. Sentrumsområdet har store mengder eldre bebyggelse, men det er også industribebyggelse og krigsminner på Nyhavna, moderne bebyggelse på universitetsområdet på Gløshaugen og St. Olavs hospital, og nyere bebyggelse på Brattøra og Nedre Elvehavn. Nidarosdomen er det mest dominerende landemerket i sentrumsområdet, men også hovedbygningen på Gløshaugen, Kristiansten festning, Tyholtårnet og Rockheim er tydelige enkeltelementer i landskapsrommet. Tette rutenettstrukturer binder sammen sentrumsområdene. Det finmaskede systemet av veiter fra middelalderen, de storslåtte gatene og plassene etablert gjennom Cicignons byplan fra 1681, og de senere rutenettplanene fra 1800-tallet preger Midtbyen. Gatestrukturen sør for Nidelva er hovedsakelig klassisk rutenettstruktur. Hovedinnfartsåren fra vest er Bynesvegen, fra øst Innherredsvegen, og fra sør Holtermanns veg/Elgeseter gate.



*Nidarosdomen er det mest kjente og viktigste landemerket i Trondheim sentrum.*

*Foto: Carl-Erik Eriksson*

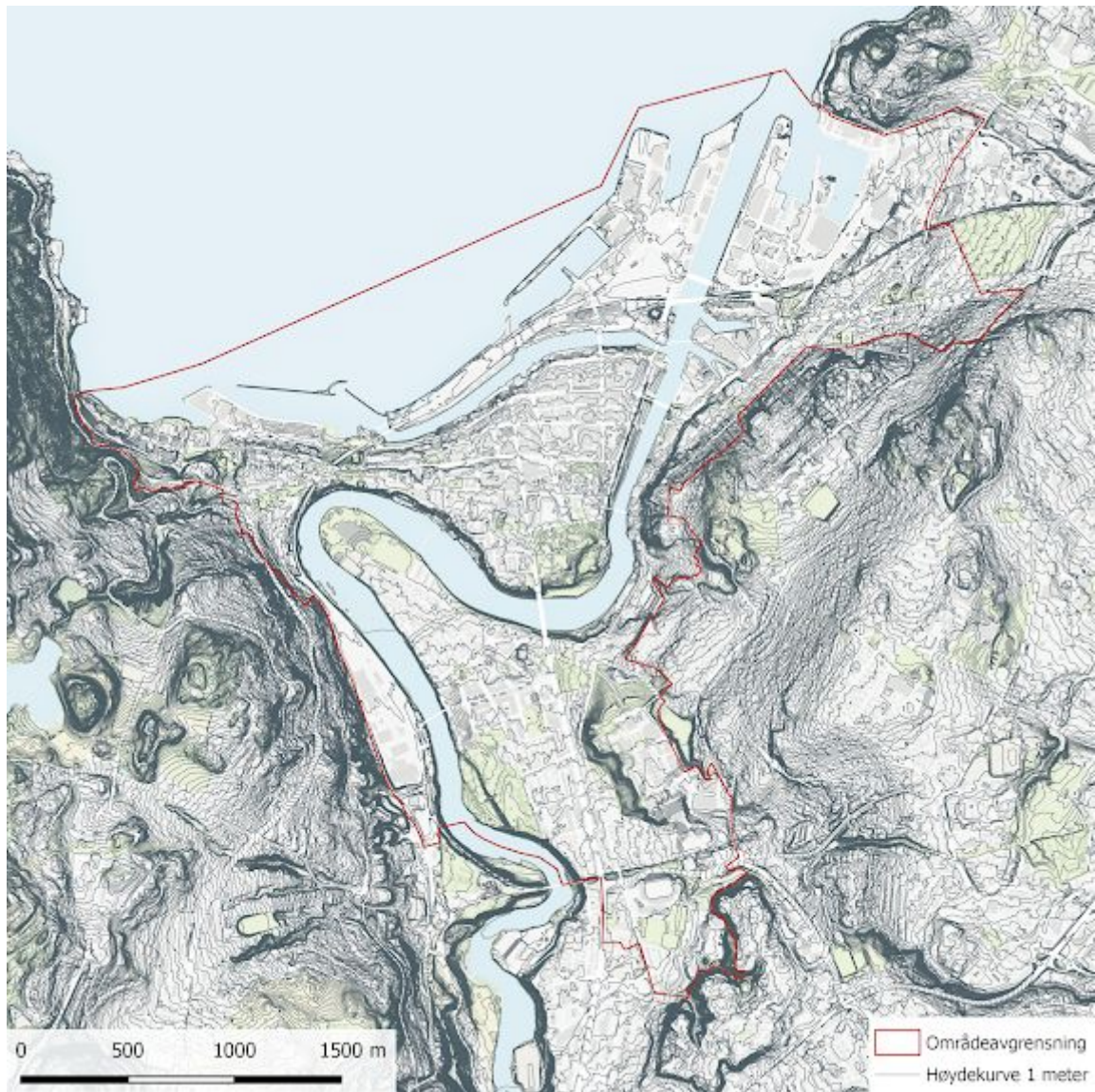
## Friluftsliv, blå strukturer og grønne områder i sentrum

Trondheim sentrum består i hovedsak av bymessige strukturer, men det er relativt kort vei til Bymarka i vest. Grøntdraget langs Ilabekken, som strekker seg fra Ilsvika til Theisendammen, knytter sentrum til Bymarka, og er blitt et av byens mest attraktive nærturområder. Ilaparken, Finalebanen og Marinen er gode byparker som brukes av folk fra store deler av byen. Det er også flere mindre grøntområder i sentrumsområdet. De siste årene er det lagt ned betydelig innsats for å oppgradere områdene langs Trondheimsfjorden, og både sjøfronten, arealene langs Nidelva og kanalen er svært attraktive rekreasjonsområder. Det er også store og godt tilrettelagte friområder rundt Gløshaugen, på Nidarø, Marinen og Skansen. 16,6 prosent av arealet både i sentrum og for byen som helhet er eksisterende eller framtidig grønnstruktur i kommuneplanens arealdel. Eksisterende grønnstruktur per innbygger er beregnet til 41 m<sup>2</sup> i sentrum, noe som er nært gjennomsnittet for hele kommunen.



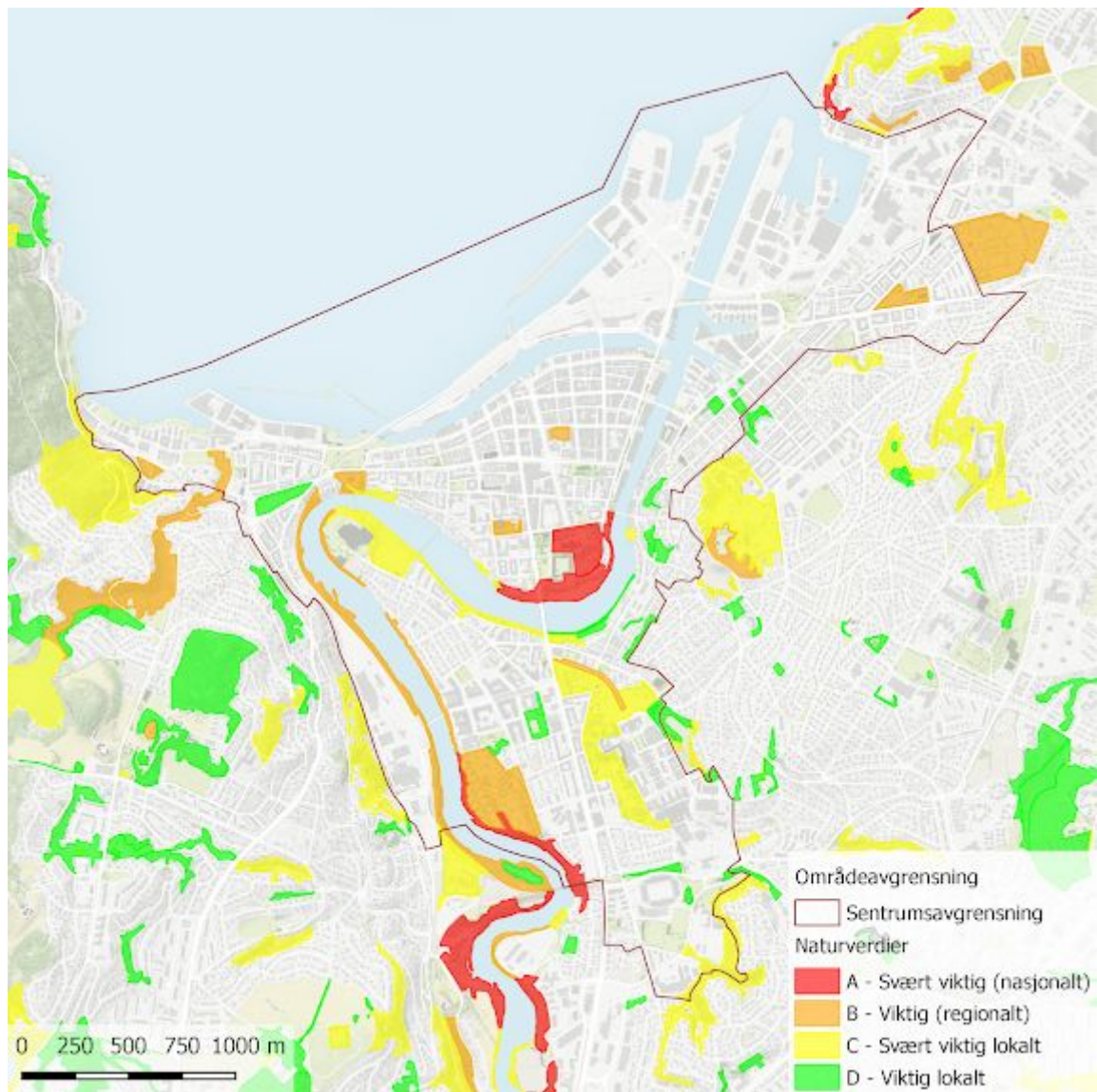
*Friluftsliv, blå strukturer og grønne områder i sentrum. Kilde: [Plan for friluftsliv og grønne områder](#)*

## Topografi i sentrum

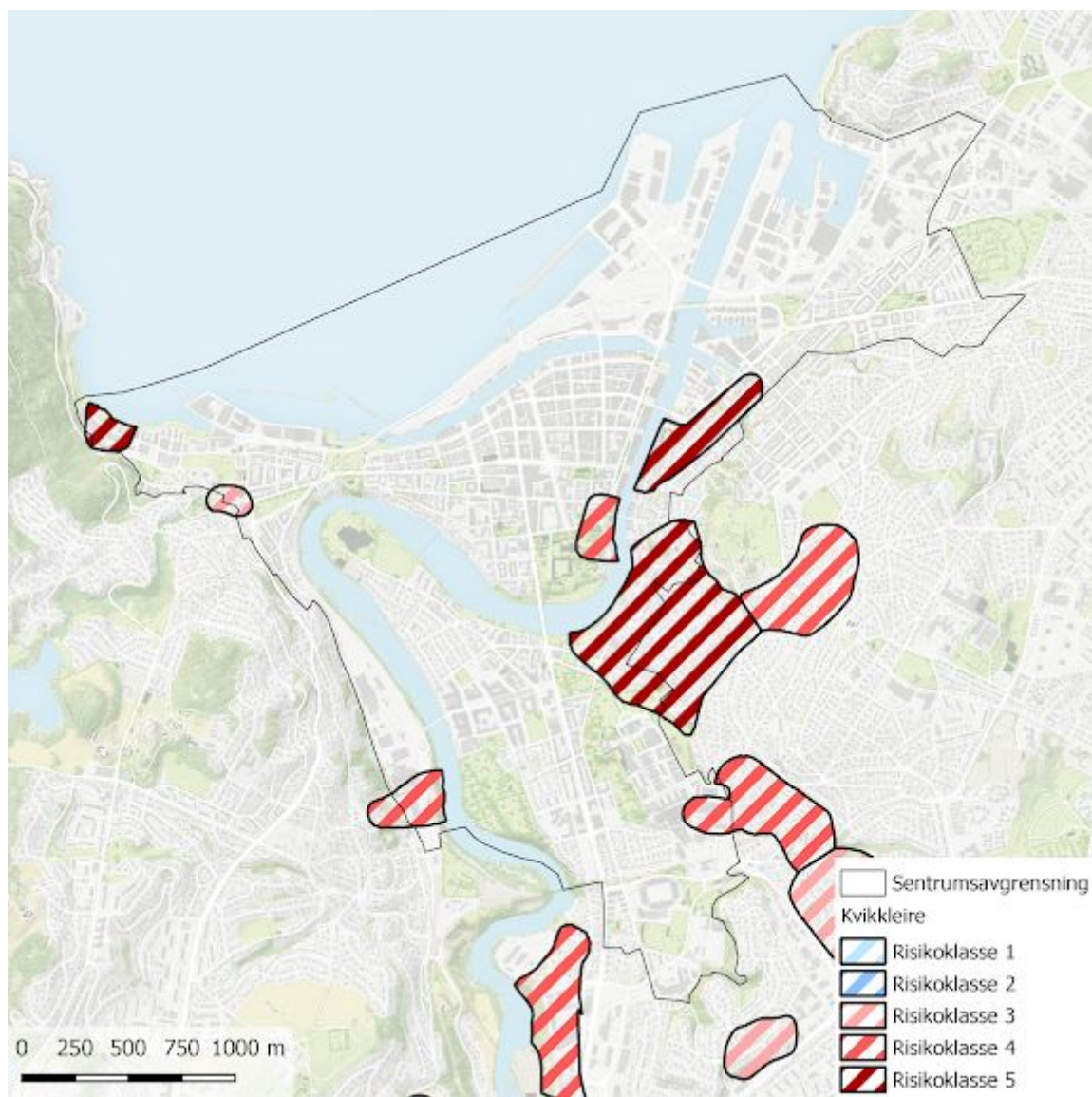


*Overordnet landskapsform og topografi (helningskart). Kote = 1 meter.*

## Viktige naturtyper i sentrum

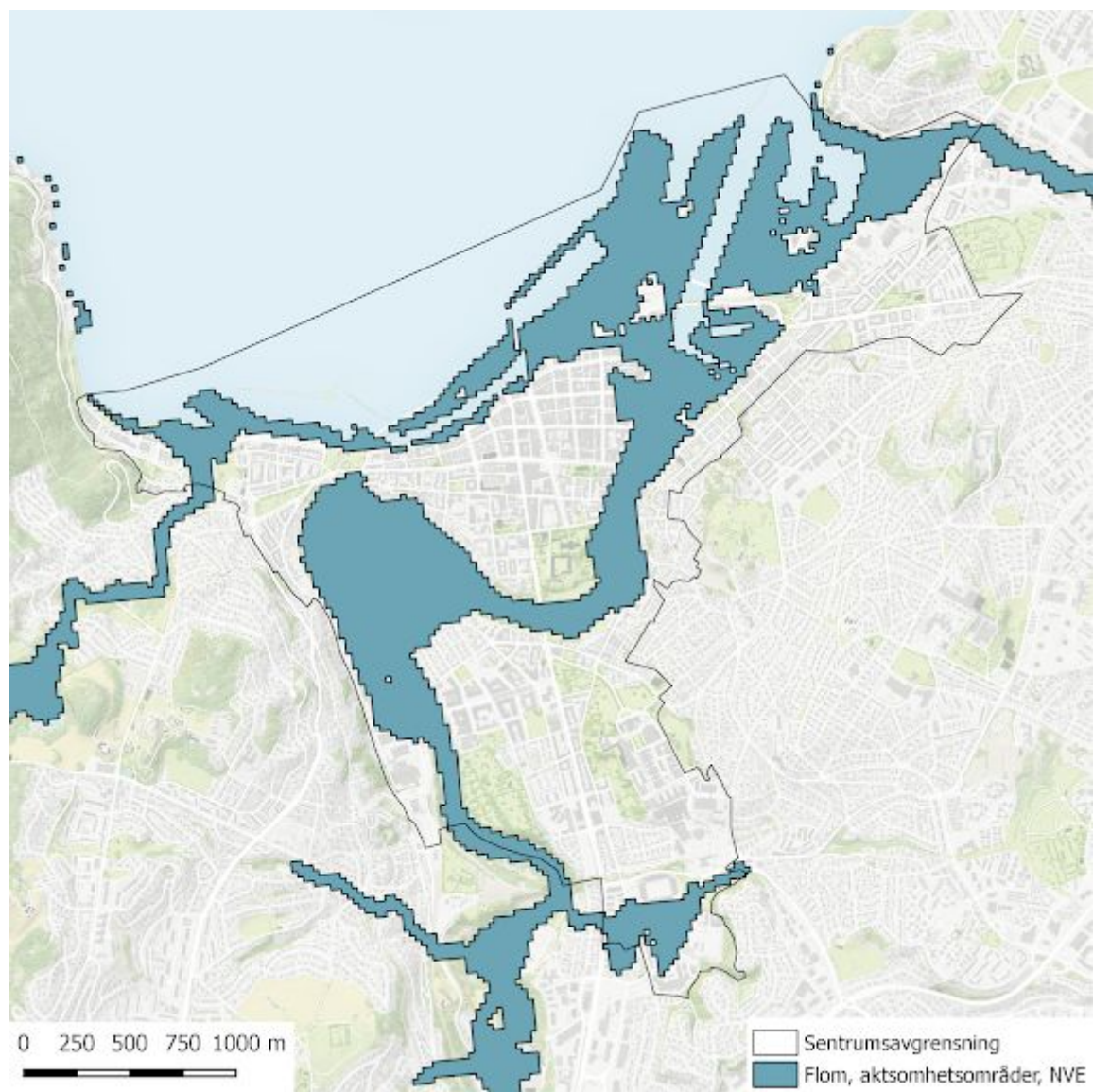


## Grunnforhold i sentrum



Faresone for kvikkleire. Kilde: NVE

## Flom i sentrum



Aktsomhetskart flom. Kilde: NVE (2016)

## Forurenset grunn i sentrum



Kilde: [Miljøstatus.no](http://Miljøstatus.no) (dynamisk kart)



*Killingsdalområdet vest for Illsvika og sentrum var i mange år svært forurenset og avsperrt for allmennheten. Området var faktisk rangert som et av de verste områdene med forurenset grunn i Norge. En opprydding ble gjennomført og utlekking av forurensning til sjøen er sterkt redusert. Foto: Carl-Erik Eriksson*



# Byliv og bomiljø i sentrum

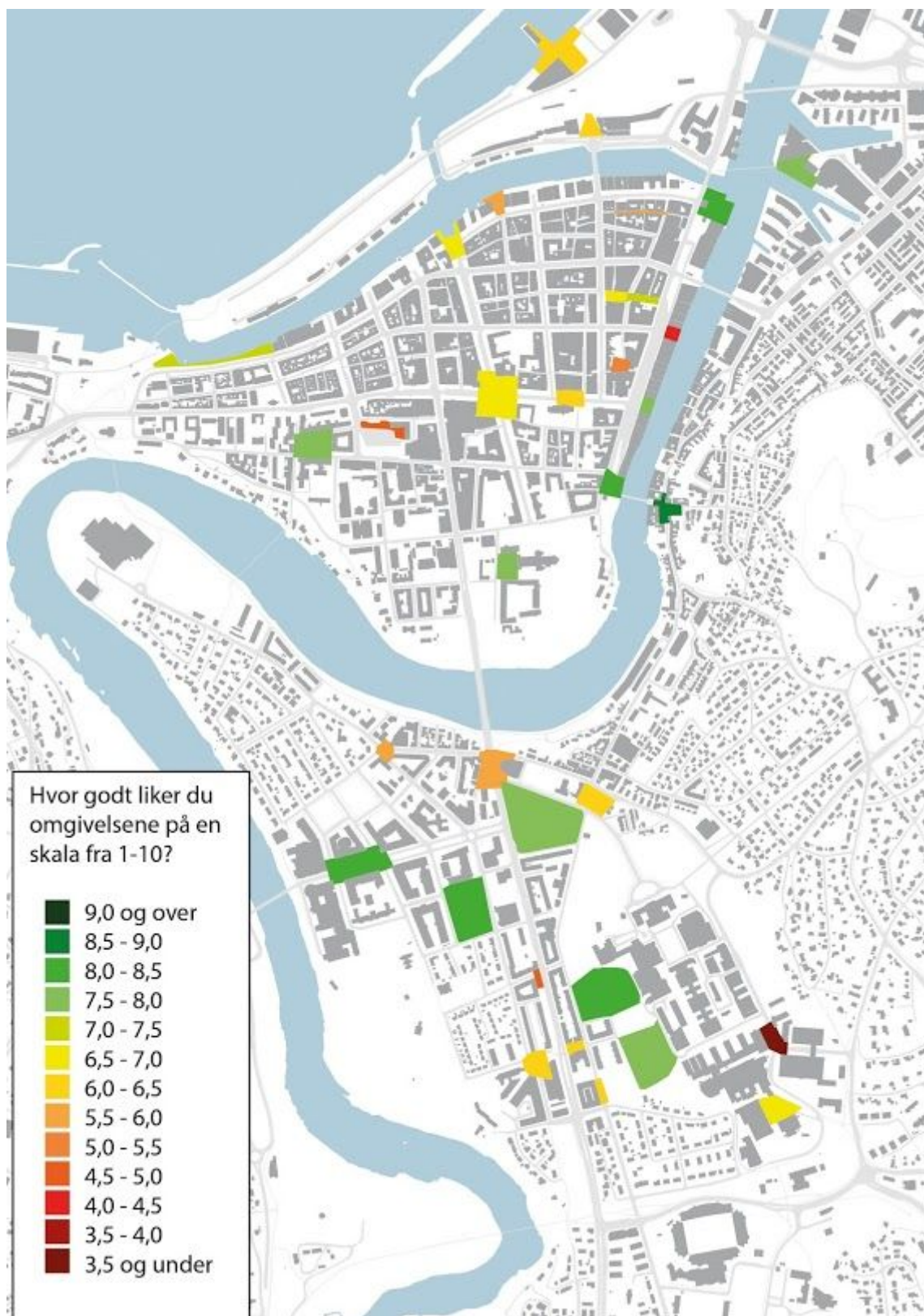
## Byrom og byliv i sentrum

«Bra byrom for bruk» er kommunens visjon i byromsstrategien Byrom i sentrum. For å sjekke status talte, registrerte og intervjuet studenter fra fakultet for arkitektur og design folk i til sammen 32 byrom i Trondheim en hel dag i september 2016 og i september 2017. I ettertid beskrev de hvordan byrommene fungerer og hvordan de kan forbedres. Funnene i byromsundersøkelsen er samlet i rapportene Folk i byen 2016 og Folk i byen 2017.



*Bakklandstorget ble både i 2016 og 2017 best likt i byromsundersøkelsen. Carl-Erik Eriksson*

Byliv handler også om hva som skjer inne i byggene. Det er et mål at Midtbyen skal være regionens kultursentrum. I sentrum er det over 30 store, byomfattende anlegg hvor kunst, kultur og/eller idrett er primæraktiviteten, ifølge en kartlegging gjort i Plan for areal til offentlige tjenester. I tillegg kommer funksjoner der kulturproduksjon- og formidling er en tilleggsaktivitet. Det er til sammen 36 byrom som brukes som kulturarenaer, og i 2017 var det over tusen arrangementer i byrommene. Framtidig behov i sentrum er i stor grad byomfattende tilbud for profesjonell kunst og kunstnere, ifølge Plan for areal til offentlige tjenester. Sentrumsområdene på Ila, Brattøra, Nyhavna, Lademoen og Marienborg er ikke med i denne registreringen.



Kartet viser hvordan hvor god score forbipasserende i de til sammen 32 utvalgte byrommene har gitt på spørsmålet «Hvor godt liker du omgivelsene her du stå nå?» på en skala fra en til ti. Kilde: Byromsundersøkelsene Folk i byen fra 2016 og 2017. Sentrumsområdene Ila, Nyhavna, Øya, Lademoen og Marienborg var ikke med i byromsundersøkelsene.



*Kartet viser funksjonssammensetningen i byggene i sentrum i dag. Røde bygg tilsvarer bygg der kultur er hovedaktivitet, turkise bygg tilsvarer handel og lilla bygg tilsvarer restauranter, barer og kafeer. Kilde: Eggen arkitekters kartlegging i forbindelse med NTNUs visjonsarbeid i 2016.*



*Munkegata fikk ny julebelysning for å skape trivelig stemning under julehandelen i 2018.*

## **Handel i sentrum**

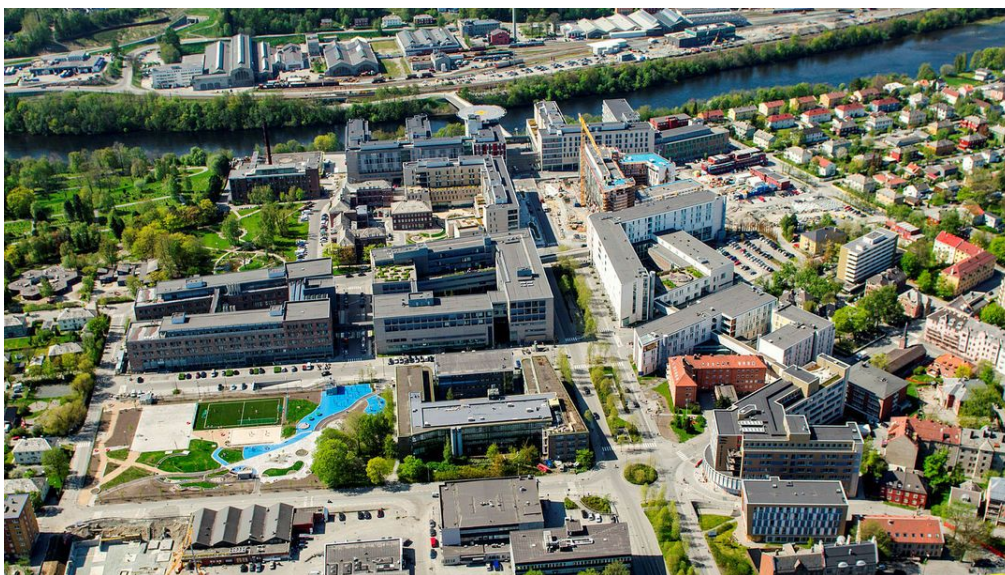
Det er et mål at Midtbyen skal være regionens handelssentrum. Tyngdepunktet av handelen i Trondheim sentrum foregår i nordøstre kvadrant i Midtbyen og på Nedre Elvehavn. Sentrum har fire kjøpesentre: Trondheim torg, Mercursenteret, Byhaven og Solsiden. Midtbyen hadde en omsetning på 3,2 milliarder kroner mellom juli 2016-juni 2017, ifølge Trondheimsindeksen. Det tilsvarte 12,4 prosent av den totale handelsomsetningen i Trondheim (12,8 prosent i 2016). 18 prosent av byens befolkning foretrekker å handle i Midtbyen og 40 prosent foretrekker en kombinasjon av å handle i Midtbyen og utenfor Midtbyen, ifølge en handlevaneundersøkelse fra oktober 2017. Ifølge samme undersøkelse foretrekker 41 prosent å handle utenfor Midtbyen. Handlemiljøet, tilgjengeligheten og utvalget av butikker er viktigst for å handle i Midtbyen. Tilgjengeligheten når det gjelder transport og parkeringsmuligheter er de klart mest dominerende argumentene for å handle utenfor Midtbyen.



*Turkise bygg tilsvarer bygg der handel er hovedaktivitet og lilla bygg tilsvarer restauranter, barer og kafeer. Røde bygg tilsvarer bygg der kultur er hovedaktivitet. Kilde: Eggen arkitekters kartlegging i forbindelse med NTNUs visjonsarbeid i 2016.*

## Ansatte i sentrum

47 907 personer jobbet innenfor planområdet ved inngangen til 2015. Tallet på ansatte økte med 8 930 personer fra inngangen til 2005 da 38 977 jobbet i sentrumsområdene. Til sammen jobbet 104 148 personer i hele Trondheim ved inngangen til 2015. Andelen ansatte i sentrale områder sammenlignet med hele byen har holdt seg stabilt på 46 prosent siden 2005, til tross for et mål i Miljøpakken om at 60 prosent av tilveksten i arbeidsplassintensive arbeidsplasser skal komme innenfor kollektivbuen (fra Tempe i sør til Strindheim i vest). St. Olavs Hospital er den største arbeidsplassen i sentrum med omtrent 10 000 arbeidstakere. Campusområdet vil få langt flere arbeidsplasser framover – og de fleste av disse vil ligge vest for Gløshaugen, innenfor området denne sentrumsstrategien dekker.



*Universitetssykehuset i Trondheim, St. Olavs Hospital, har omtrent 10 000 ansatte.*

## Bosatte i sentrum

22 012 personer bodde innenfor planområdet 15. januar 2018, og det tilsvarer omtrent én av ni av dagens innbyggere i Trondheim. Tallet på folkeregistrerte innbyggere har økt med 4 431 personer innenfor planområdet fra 23. januar 2007. Det tilsvarer en økning på 25 prosent. Relativt færre barn bor i sentrum enn i byen som helhet. Lavest andel bor i Midtbyen, der kun 3,6 prosent av husstandene var barnefamilier, ifølge SSBs befolkningsstatistikk fra 2011. Relativt flere personer mellom 20-29 år bor i sentrum enn i byen som helhet. I en kartlegging av studenters bosted i 2013 ble det i tillegg registrert at 7 439 av 10 581 studenter med studieadresse i bydel Midtbyen hadde hjemstedsadresse i en annen kommune, så det reelle folketallet i sentrum er noe høyere enn folkeregistret tilsier. 193 501 personer var folkeregistrert i Trondheim kommune 1. januar 2018. De ti siste årene har befolkningen økt med 17 prosent. Trondheim kommunes befolkningsprognose med middels vekst (TR2017M) viser en befolkningsøkning på 63 000 nye innbyggere i kommunen fram mot 2050. Totalt vil det si om lag 256 000 innbyggere. Innenfor planområdet i Trondheim sentrum viser imidlertid befolkningsprognosene kun en begrenset befolkningsvekst. De siste årene har prognosen kun i liten grad klart å fange opp den faktiske

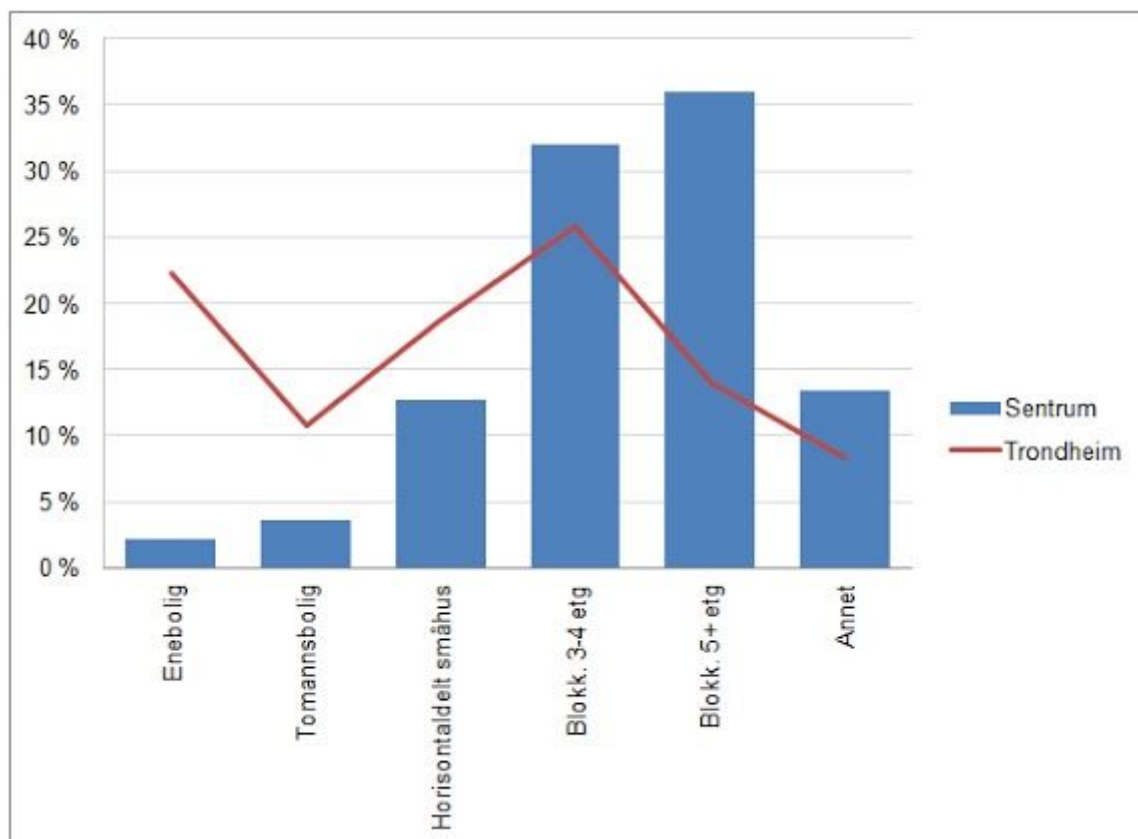
befolkningsveksten som har skjedd i sentrumsområdet. Prognosene for sentrum er derfor usikre.



Gule bygg tilsvarer bygg der bolig er hovedaktivitet. Kilde: Eggen arkitekters kartlegging i forbindelse med NTNUs visjonsarbeid i 2016.

## Boliger i sentrum

I Trondheim sentrum bor godt over halvparten i blokk med tre etasjer eller mer. Sentrum har relativt få eneboliger og mange blokkleiligheter i bygg med fem etasjer eller mer, sammenlignet med byen som helhet. Sentrum har relativt mange leiligheter som tradisjonelt har få personer per bolig. Antall folkeregistrerte bosatte og antall boliger registrert i matrikkelen tilsier at det i gjennomsnitt bor 1,4 personer per bolig i sentrum. Sentrum har i imidlertid en stor andel uregistrert befolkning, så gjennomsnittlig husholdningsstørrelse er i realiteten høyere. Hele Trondheim har i gjennomsnitt 1,9 personer per bolig.



Boliger i sentrum og Trondheim fordelt på boligtype 1. januar 2018. Kilde: Matrikkelen 15.02.2018.

De siste ti årene er det bygd cirka 1 400 boliger i sentrum. Størstedelen av disse boligene er bygd ved Lerkendal, Nedre Elvehavn, Elgeseter og i Illsvika. Det er forventet flere fortetningsprosjekter framover. I boligfeltbasen er det registrert et potensial på cirka 2 250 boliger i vedtatte og igangsatte reguleringsplaner med ti boliger eller mer. Utover dette er det forventet store utbygginger på blant annet Nyhavna, Reina, Campus Gløshaugen og Elgeseter. I tillegg kommer boligutbygging i mindre fortetningsprosjekter. De siste ti årene har det blitt bygd 150 boliger i sentrum i planer med færre enn ti boliger.



## Barnehager, skoler og universitet i sentrum

I Trondheim sentrum ligger de kommunale barnehagene Vestkanten barnehager, Ilabekken barnehager, Elgeseter barnehager, Øya barnehage, Klæbuveien, Sentrum barnehager og Svartlamon kunst- og kulturbarnehage. I sentrum ligger også de private barnehagene Steinerbarnehagen Ila, Mellomila familiebarnehage, Steinberget familiebarnehage, Andungen barnehage, Bakklandet barnehage, Birralee Preschool, Domkirken barnehage, Midtbyen barnehage, Lademoen barnehage og Rosenborg barnehage. Den kommunale barnehagen Kongsgården i Midtbyen er per dags dato ikke i drift. Det er en viss overdekning av barnehager i sentrum fordi en del som arbeider i denne delen av byen også ønsker barnehage i dette området. Trondheim sentrum omfattes av barneskolekretsene Ila, Singsaker, Bispehaugen og Lilleby. Ila skole er eneste kommunale skole innenfor planområdet. Kalvskinnet skole ligger også innenfor Trondheim sentrum, men er i dag ikke i drift som kommunal skole. Elevene i denne skolekretsen går på Ila, Singsaker og Lilleby. Birralee internasjonale skole bruker i dag Kalvskinnet skole sine bygninger. Elever på ungdomstrinnet går på Sverresborg og Rosenborg. Steinerskolen har både grunnskole og videregående skole i sentrum. Trondheim katedralskole og Thora Storm videregående skole ligger i Midtbyen. Norges teknisk-naturvitenskapelige universitet ligger både på Gløshaugen, Kalvskinnet, Midtbyen og integrert i universitetssykehuset St. Olavs på Øya.



*Thora Storm videregående skole i Midtbyen. Foto: Hertzog/Trøndelag fylkeskommune*

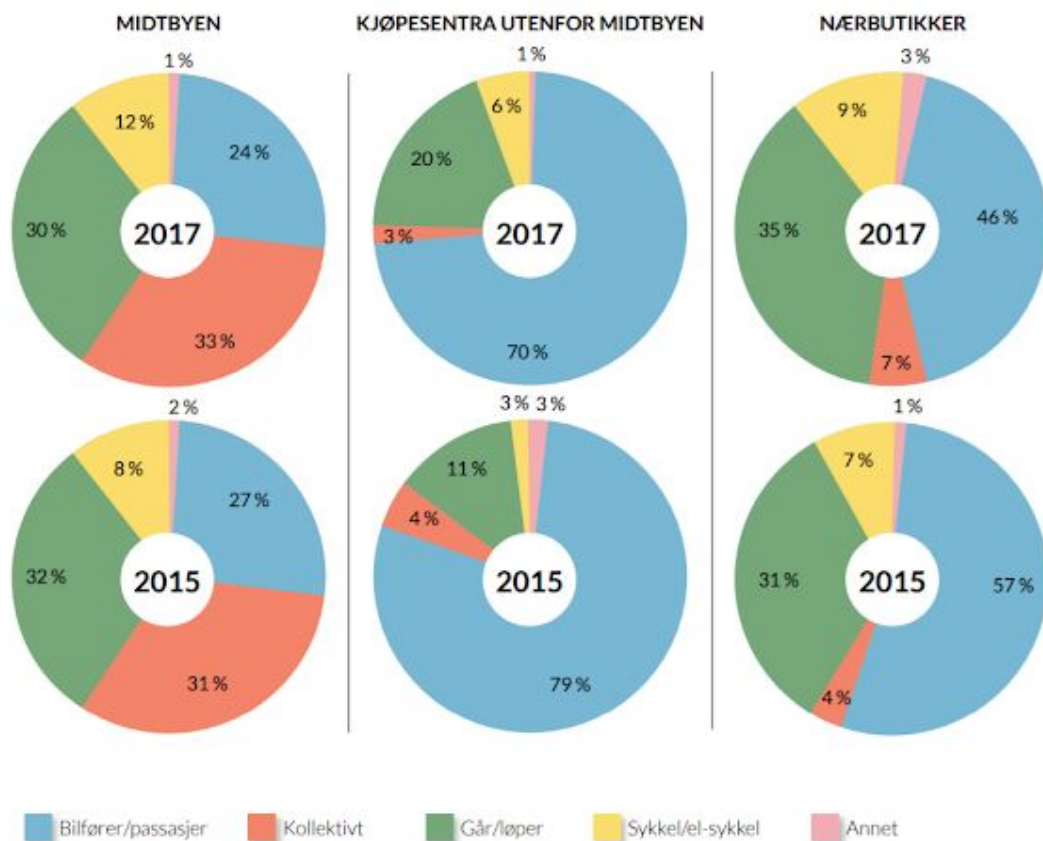


*Oransje bygg tilsvarer bygg der barnehage, skole og undervisning er hovedaktivitet, og grønne bygg er høgskole og universitet. Kilde: Eggen arkitekters kartlegging i forbindelse med NTNUs visjonsarbeid i 2016.*

# Transport og mobilitet i sentrum

## Mobilitet i sentrum

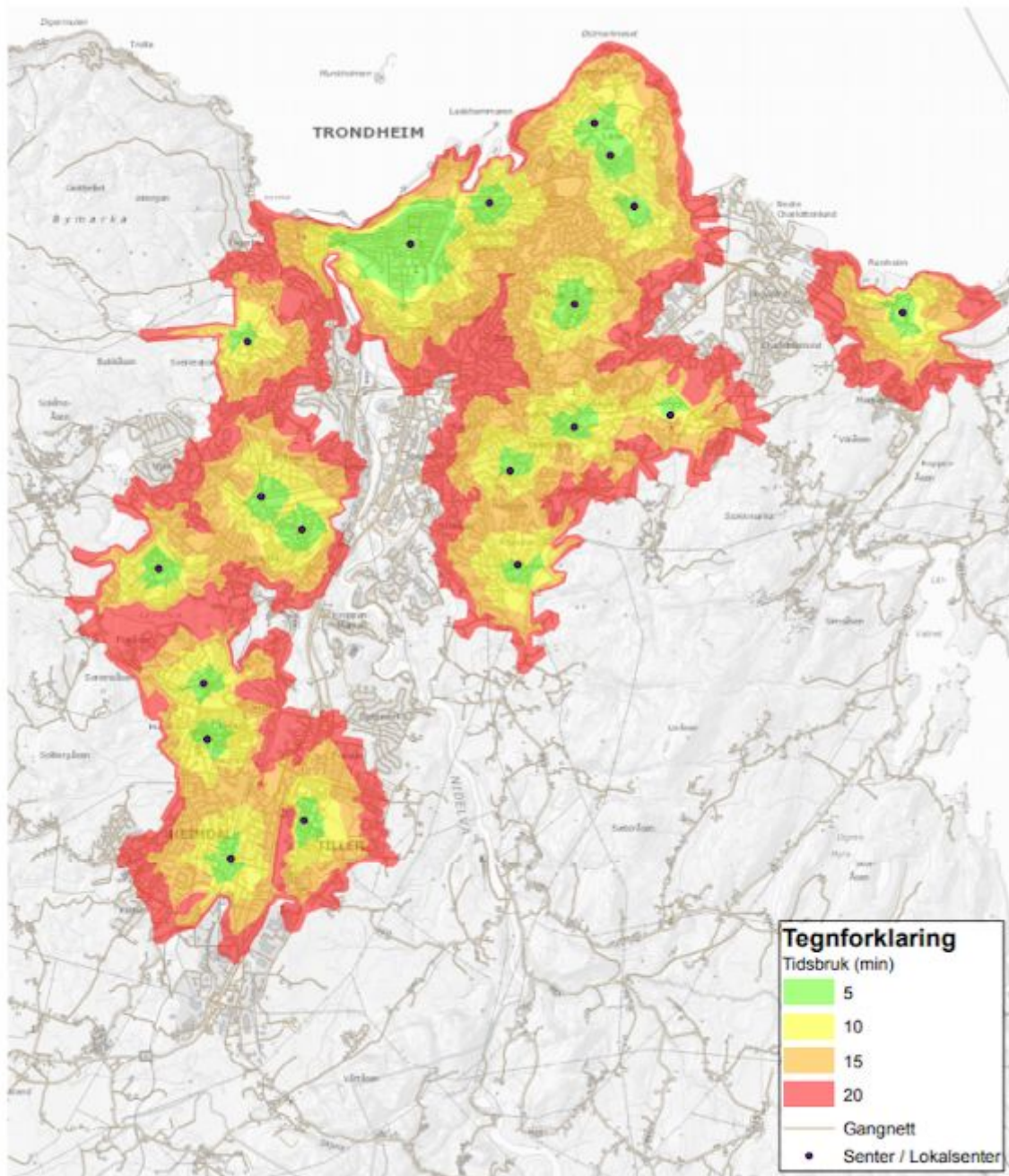
I dag reiser trondhjemmere over 14 år i gjennomsnitt 3,4 ganger per dag. Totalt er det derfor 520 000 daglige reiser blant beboerne i Trondheim. Litt over halvparten av alle reisene foregår med bil, 25 prosent med kollektiv, 9 prosent med sykkel og 13 prosent med gange. 64 500 av de daglige reisene ender i Midtbyen, som dermed er målpunkt for rundt én av sju reiser i Trondheim, ifølge en spørreundersøkelse om reisevaner i 2017. Formålet med reisene er at cirka tre av ti skal på jobb i Midtbyen, to av ti skal handle eller oppsøke tjenestetilbud, og tre av ti har har formålet besøk/fritid/idrett. To av tre som jobber og sju av ti som handler i Midtbyen reiser med miljøvennlige reisemidler; gange, sykkel og kollektivtrafikk. Det er altså en betydelig høyere andel av miljøvennlige reiser i Midtbyen enn i resten av byen. I tillegg til persontransport kommer næringstransport som leverer varer, tjenester og service. Det er forventet at denne vare- og tjenestefrikken vil øke i årene framover. 75 prosent av handelsreisene til Midtbyen skjer med miljøvennlige reisemidler, ifølge en handels- og transportanalyse for Trondheim i oktober 2017 (71 prosent i 2015). Samme undersøkelse viser videre følgende funn i Midtbyen: 25 prosent av handelsreisene skjer med bil (27 prosent i 2015). 57 prosent av omsetningen i kommer fra miljøvennlige transportmidler (62 prosent i 2015). 43 prosent av omsetningen kommer fra bilister og bilpassasjerer (39 prosent i 2015). Bilister handler sjeldnere enn de andre gruppene, men de handler mer per tur.



Kilde: Handels- og transportanalyse for Trondheim/Sentio Research Group

Handlende i Midtbyen reiser betydelig mer miljøvennlig enn handlende i andre områder av byen.

## Gange i sentrum og lokale sentrum

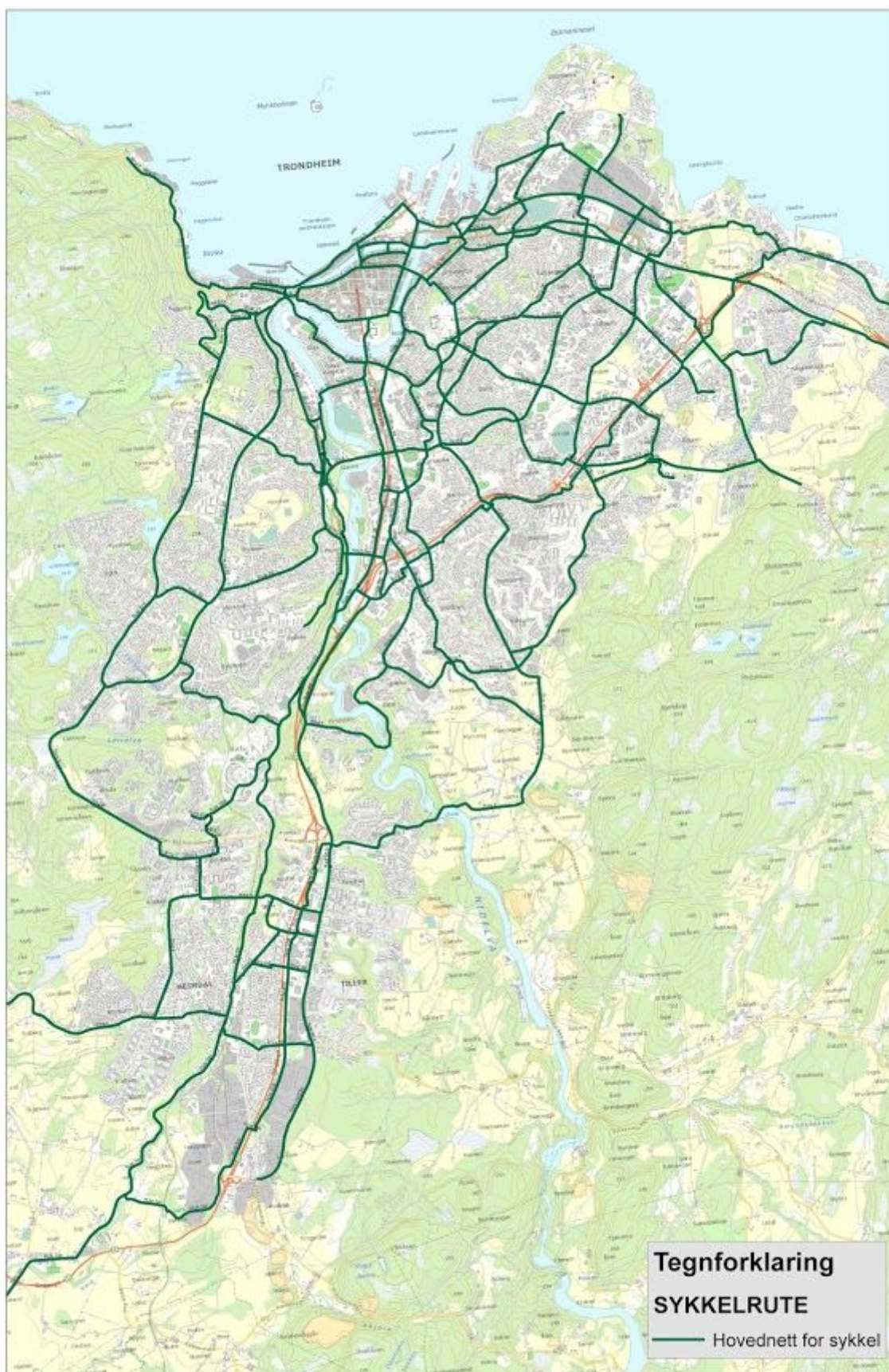


Tidsbruk til fots fra sentrum/lokalsentrum.

## Sykkel i sentrum

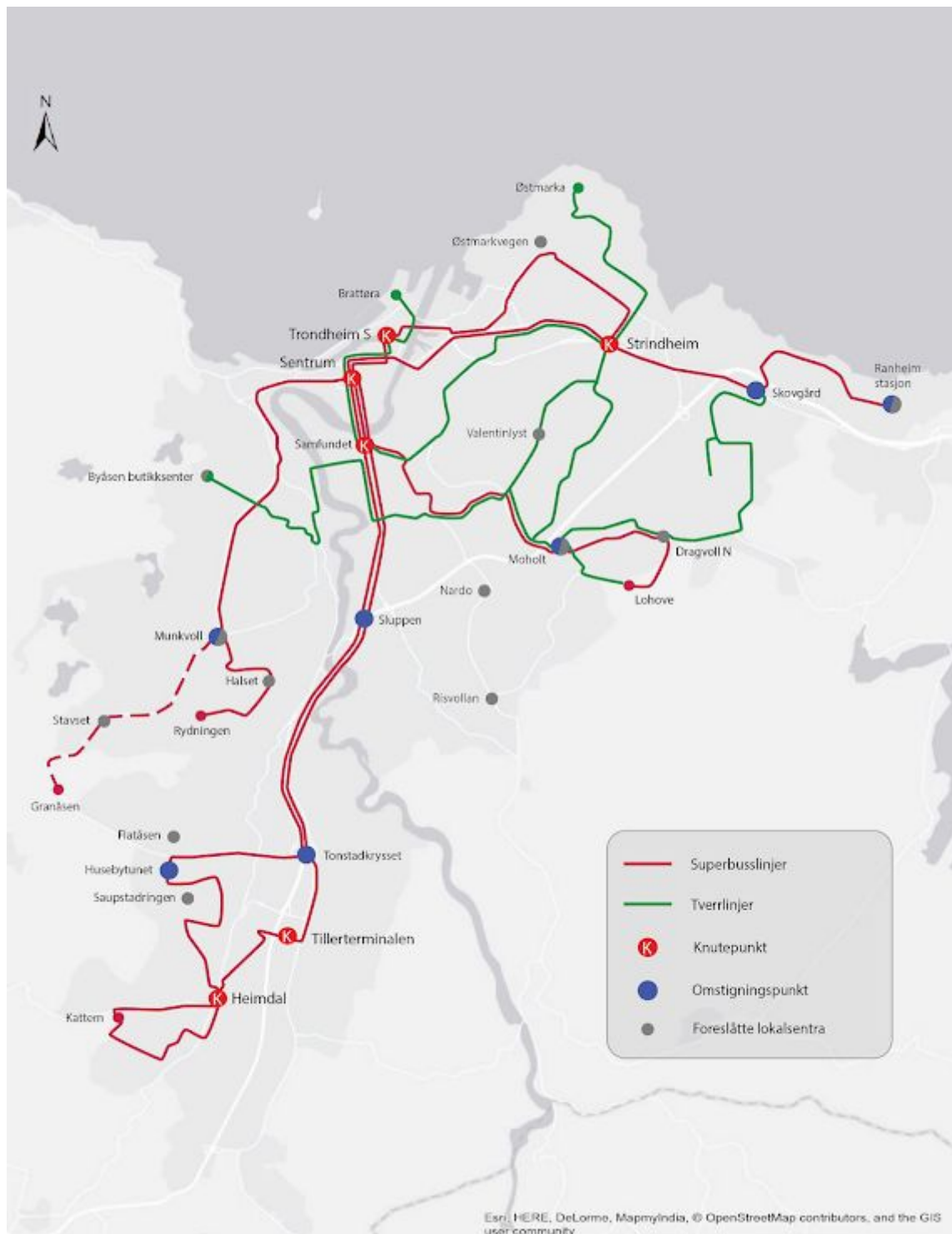


*Trondheim er landets største sykkelby. Et viktig virkemiddel i satsingen er de nye bysyklene.*



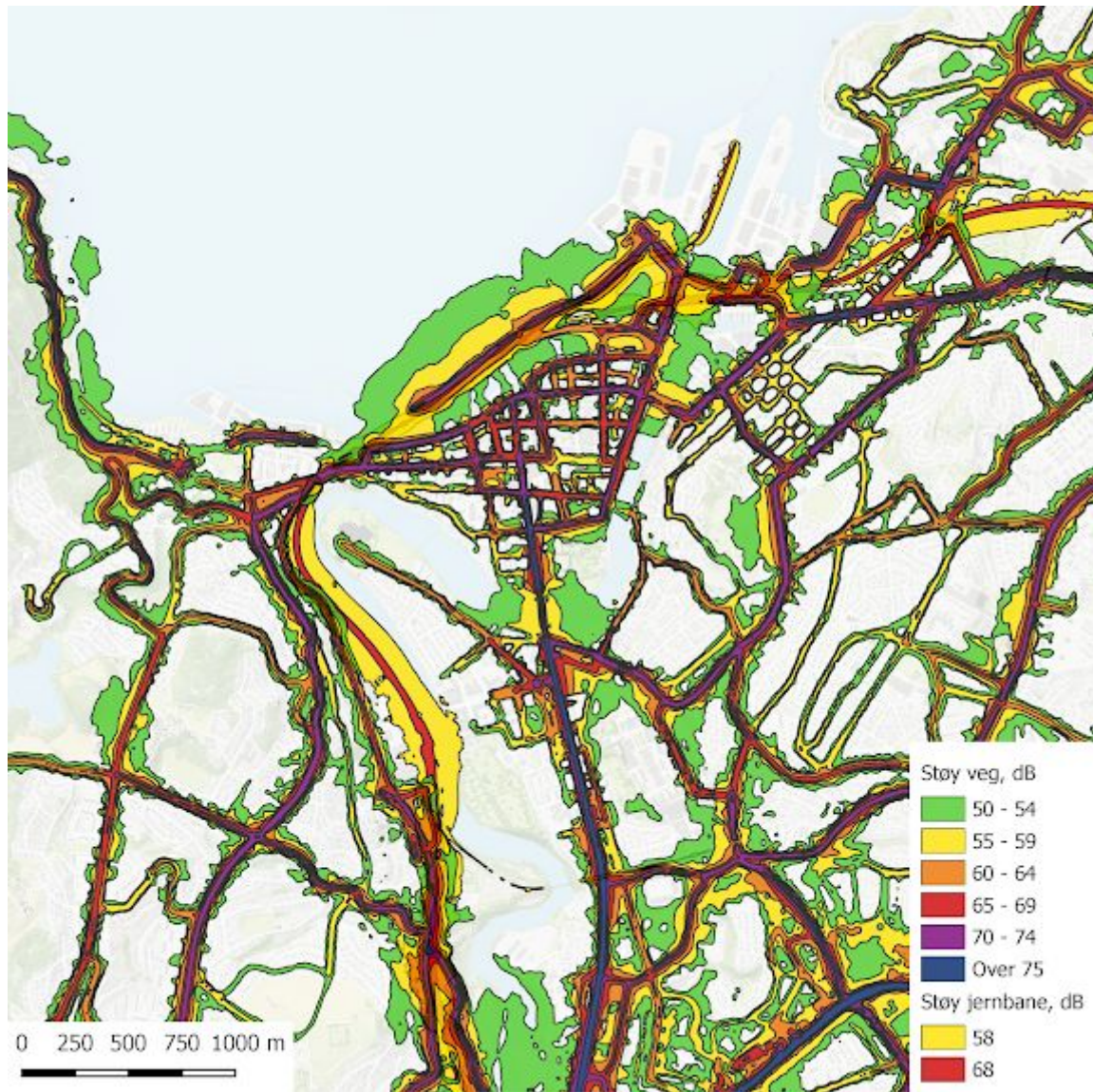
Hovednett for sykkel 2017. Dynamisk sykkelkart fra Miljøpakken finnes [her](#).

## Metrobusslinjer og stasjoner



Les mer om Metrobussen [her](#).

## Støy fra veg og jernbane i sentrum



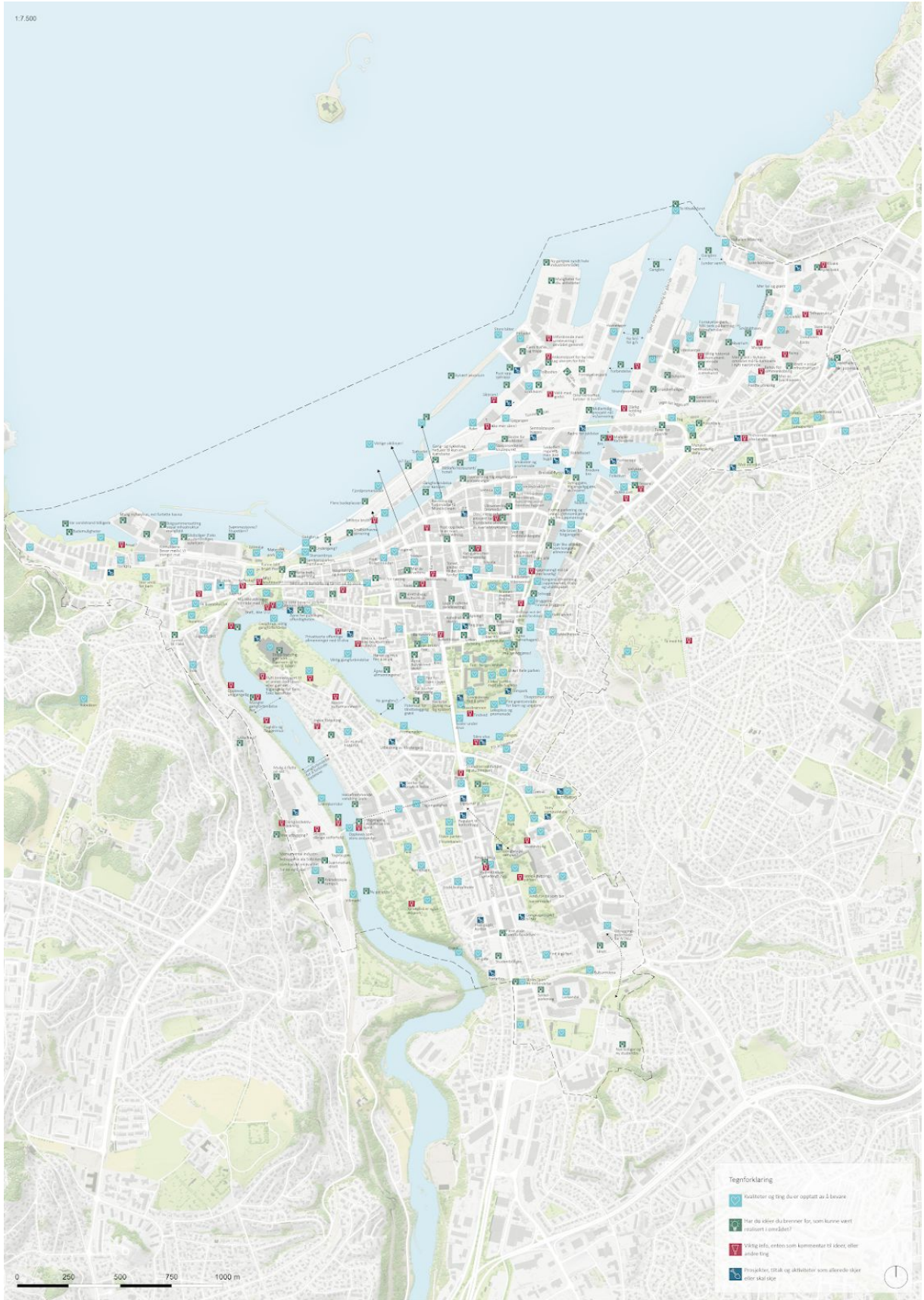


## Resultat av verksted om eksisterende verdier

Byplankontoret i Trondheim kommune arrangerte verksted om eksisterende verdier i Trondheim sentrum 20. juni 2018 i fylkestingssalene i Fylkeshuset. 50 engasjerte fagfolk bidro med sin kunnskap. Hensikten med verkstedet var at deltakerne på verkstedet skulle gi oss kunnskap om eksisterende verdier i sentrumsområdene av Trondheim, for eksempel være kulturminner, byrom og naturverdier. Vi ønsket også innspill til framtidig fortetting i Trondheim sentrum. Vi ønsket å bruke dette verkstedet som en arena for samarbeid og diskusjon om sentrumsutvikling. Verkstedet var et ledd i kommunens strategiske arbeid med byutvikling, og kunnskapen vil være et nyttig bidrag til Byutviklingsstrategi og Plan for sentrumsutvikling.

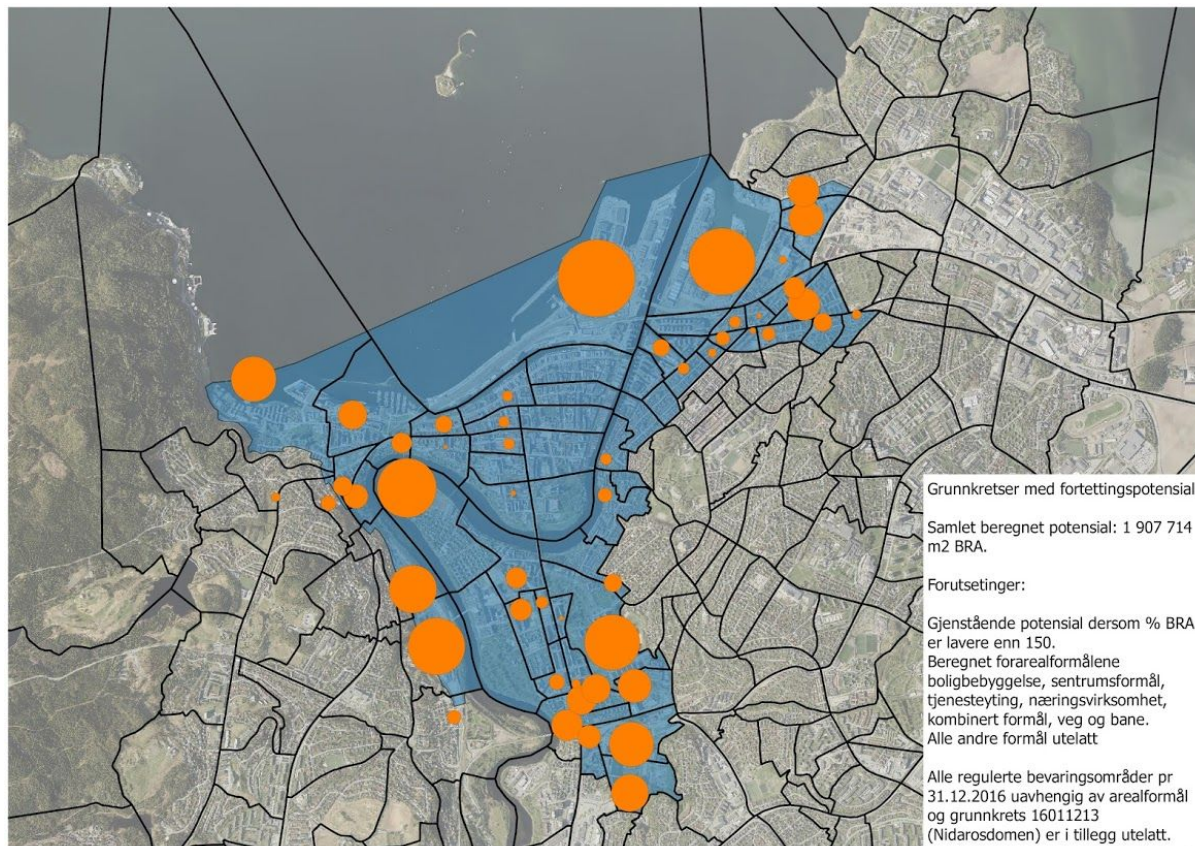


*Gruppearbeid med kartlegging av eksisterende verdi i Midtbyen og øvrige deler av sentrum.*



Kartet viser resultatene fra verksted om eksisterende verdier som ble holdt 20. juni 2018. Kartet kan lastes ned som PDF [her](#) for bedre lesbarhet.

## Teoretisk fortettpotensial i sentrum



Statistikere ved byplankontoret har beregnet fortettpotensial i de grunnkretsene (og deler av grunnkretsene) som inngår i det definerte sentrumsområdet (markert i blått). Forutsetningene er de samme som i byutredningens "kompaktalternativ", det vil si fortetting opptil 150 % BRA. Det er kun arealformålene boligbebyggelse, sentrumsformål, tjenesteyting, næringsvirksomhet, kombinert formål, veg og bane som er tatt med. Alle andre formål utelatt. Alle regulerte bevaringsområder per 31.12.2016 uavhengig av arealformål og grunnkrets 16011213 (Nidarosdomen) er i tillegg utelatt. I sum ga dette et fortettpotensial på 1 907 714 kvm BRA og det fordeler seg som i kartet over. Dersom man forutsetter 50 prosent av arealet til bolig og næring, slik det ble gjort i kompaktalternativet, gir dette et potensial på 15 898 nye bosatte i sentrumsområdet (forutsatt 60 kvm per bosatt).

# Overordnet stedsanalyse for hele Trondheim sentrum



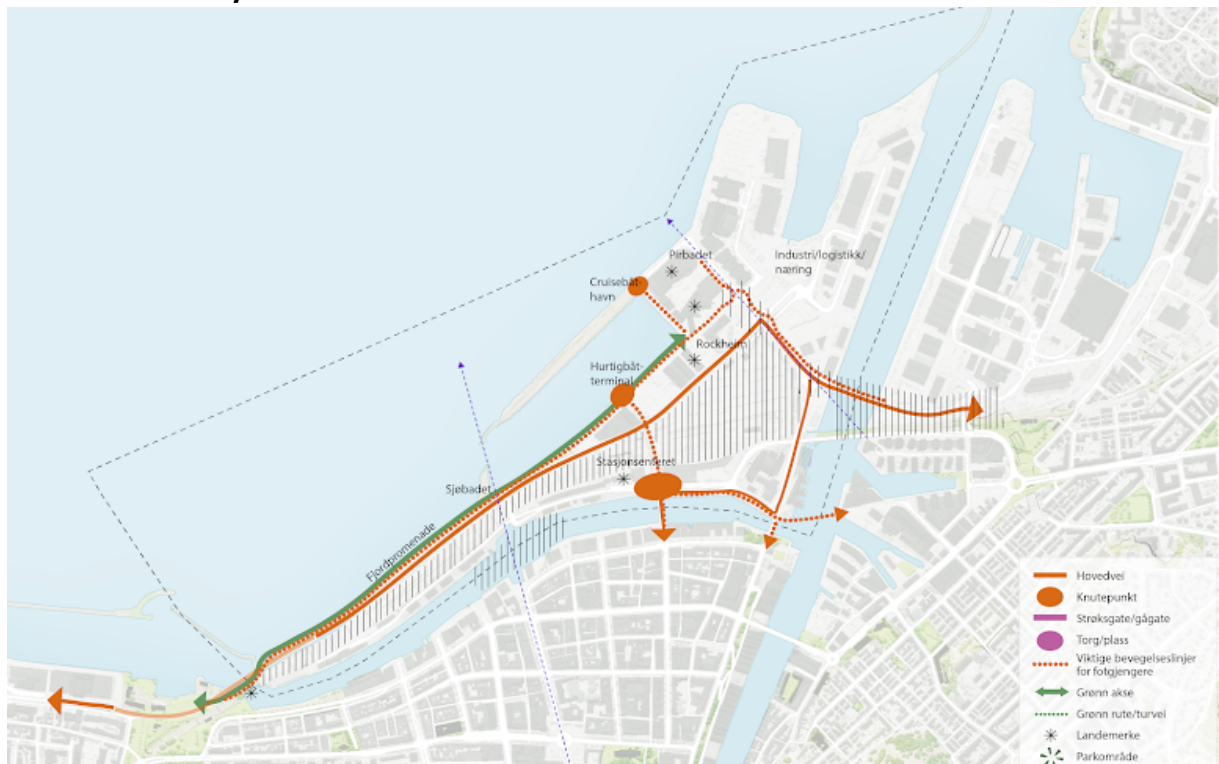
Kartet kan lastes ned [her](#) for bedre kvalitet og lesbarhet.

## Samlet stedsanalyse Midtbyen



Kartet kan lastes ned [her](#) for bedre kvalitet og lesbarhet.

## Samlet stedsanalyse sentrum nord: Brattørå



Kartet kan lastes ned [her](#) for bedre kvalitet og lesbarhet.

## Samlet stedsanalyse sentrum øst: Nyhavna, Lademoen, Møllenberg og Baklandet



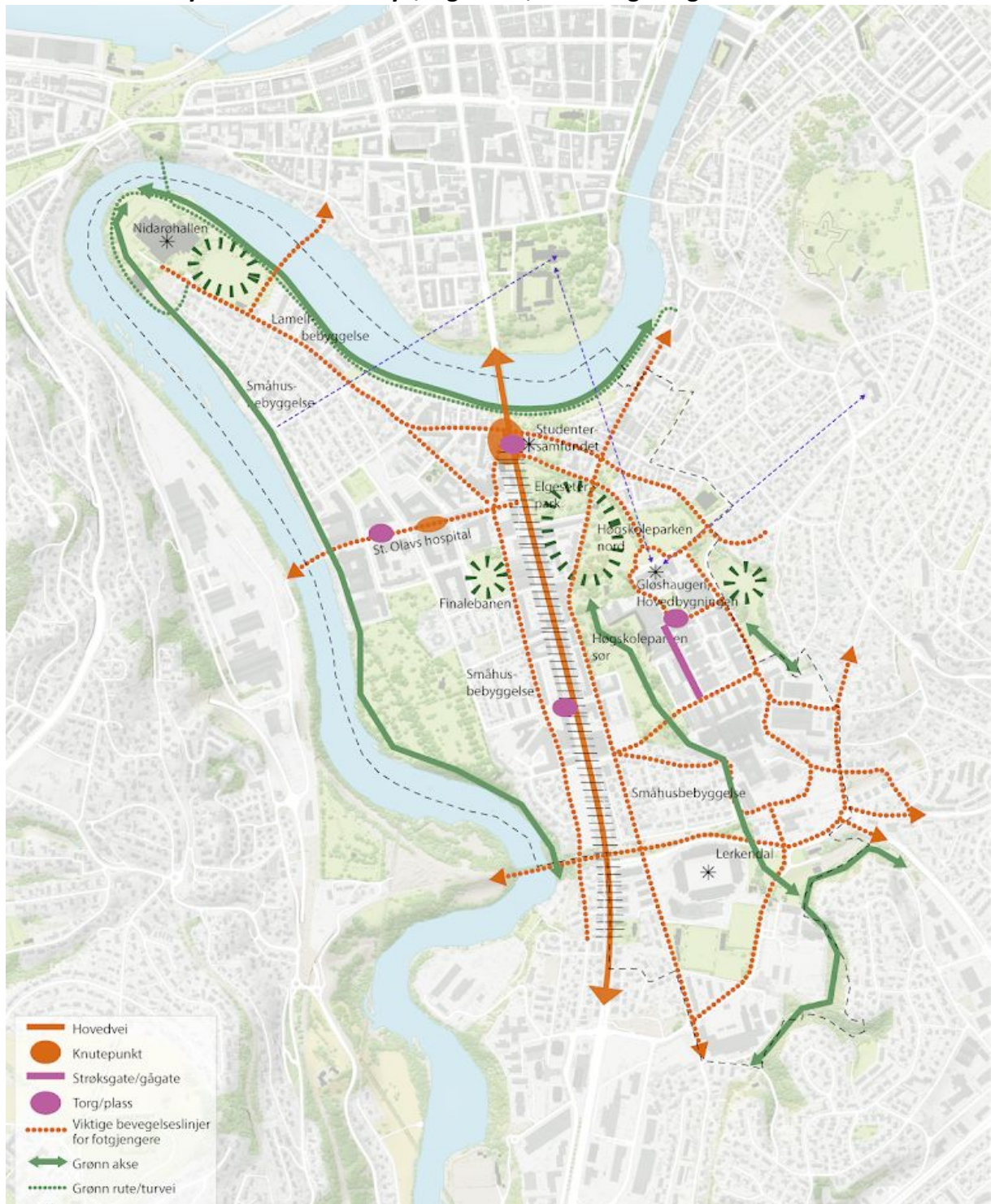
Kartet kan lastes ned [her](#) for bedre kvalitet og lesbarhet.

## Samlet stedsanalyse sentrum vest: Ila og Marienborg



Kartet kan lastes ned [her](#) for bedre kvalitet og lesbarhet.

## Samlet stedsanalyse sentrum sør: Øya, Elgeseter, Gløshaugen og Lerkendal



Kartet kan lastes ned [her](#) for bedre kvalitet og lesbarhet.





TRONDHEIM KOMMUNE