

## Saksframlegg

---

### Detaljregulering av Området Høgskoleveien - Grensen, r2020033, offentlig ettersyn

Arkivsaksnr.: 20/58340 (15090/22)

---

#### Kommunedirektørens forslag til vedtak:

Bygningsrådet vedtar å legge forslag til detaljregulering av Området Høgskoleveien - Grensen ut til offentlig ettersyn. Før sluttbehandling må følgende endres:

1. Høyden på bygningsmassen i sørvest, kalt "Tårnet", må tas ned slik at høyden blir maksimalt fem etasjer.
2. På tomt 1B må fem etasjer være maksimal høyde og den femte etasjen må begrenses i areal til 50 prosent av bygningens fjerde etasje.
3. På tomt 2 må bygningsmassen rundt Statsarkivet reduseres til tre etasjer.
4. Mot Klostergata må glassveggen i den nye bygningen trekkes inn til innenfor første rad med vinduer for at Statsarkivet skal blir mer synlig og for at det skal dannes et byrom med brukbar størrelse. Mot Høgskolevegen må høyde på nye bygninger ikke være høyere enn gesimsen til Statsarkivets hovedbygning.
5. Utkragede bygningsdeler over offentlig fortau i Klostergata og Christian Fredriks gate og Kronprinsesse Märthas alle tillates ikke.
6. Planområdet skal omfatte Øvre Grensen og det skal legges hensynssone bevaring på de husene som var planlagt bevart i prinsipsakens alternativ 2.

#### Saken gjelder

Utviklingen av NTNU har stor nasjonal, regional og lokal betydning. Samlingen av NTNUs virksomhet rundt Gløshaugen legger til rette for økt tverrfaglig samarbeid mellom studenter og ansatte på universitetet, og for økt samhandling mellom universitetet, byens næringsliv, kulturliv og Trondheim kommune. Samlingen er et viktig virkemiddel for å nå kommunes mål om at Trondheim skal være en internasjonalt anerkjent teknologi- og kunnskapsby. Denne planen er første reguleringsplan av fire planer for bycampus som fremmes i år.

Reguleringsplanforslag er utarbeidet av Asplan Viak AS som plankonsulent, på vegne av forslagsstiller Statsbygg. Kommunedirektøren mottok komplett planforslag 1.12.2021. Reguleringsplanforslaget er utfyllende beskrevet i den vedlagte planbeskrivelsen.

Hensikten med reguleringsplanen er å tilrettelegge for bygninger med universitetsformål i et byintegret campus, der det også skal gis vern til bygninger med kulturminneverdi og vern og gode vilkår til den fredede alléen mellom Elgeseter gate og Hovedbygningen på Gløshaugen-plataet.

## Trondheim kommune



Planområdet besto opprinnelig av tre tomter: Øvre Grensen (1A), Nedre Grensen (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. Til offentlig ettersyn er Øvre Grensen, vist med stiplet rød strek, tatt ut av planavgrensningen.

### Tidligere vedtak

Bygningsrådet vedtok 25.4.2019 i sak 43/19 Fastsetting av planprogram for universitets- og campusformål i Bycampus Elgeseter:

*Planprogrammet utfordrer viktige kulturminneverdier og eksisterende grønnstruktur (Planprogrammets vedtak punkt 3). Reguleringsplanarbeidet må derfor vise til og vurdere reelle alternativer til riving av bevaringsverdige bygg og bygging på grøntområder, som tar hensyn til universitetets og byens behov og mål for utbyggingen.*

Bygningsrådet vedtok 29.9.2020 i sak 220/20 Oppfølging av vedtak - planprogram for samlet campus i Trondheim:

*Bygningsrådet ber om en prinsipp sak om planområdene Høgskoleveien/Grensen og Hesthagen/Vestskråningen som inkluderer alternativer til rivning av bevaringsverdige bygg og bygging i park, med mål å kunne utarbeide ett planforslag for hver av planområdene til førstegangsbehandling.*

*Bygningsrådet forutsetter at det utredes alternativer når det gjelder bruk av park i Vestskråningen og vern av bygninger i Grensen, før planen sendes frem til førstegangsbehandling. Det forutsettes videre at det i denne fasen åpnes for samråd og medvirkning. Bygningsrådet skal holdes orientert om dette arbeidet.*

### Prinsipp saken

Bygningsrådet vedtok 4.4.2021 i sak 98/21 Området Høgskoleveien - Grensen, detaljregulering, prinsipp sak:

*Bygningsrådet legger vekt på at et viktig mål for campusprosjektet er at universitetet skal integreres tett med byen. Det oppnår man om KAMD-sentret lokaliseres i Grensen, og tett på Studentersamfundet.*

*Fram mot førstegangsbehandling skal det arbeides videre for å sikre siktlinjer mellom hovedbygningen og Midtbyen.*

## Trondheim kommune

*Bygningsrådet mener samfunnseffekten ved campusprosjektet best oppnås gjennom transformasjon av området, hvor gamle bygninger integreres i og tilpasses nye bygninger, i tråd med det behov NTNU har beskrevet for fremtiden.*

*Alternativ 2 i saksframlegget og følgende prinsipper skal derfor legges til grunn for videre arbeid frem mot komplett reguleringsplanforslag for området Høgskoleveien - Grensen, med følgende endringer:*

*1. Tomt 1A Øvre Grensen:*

*Gateløpet nord-sør skal holdes åpen for allmenn ferdsel, og om mulig knyttes til trappeanlegg mot Christian Fredriks gate. Vurdere om flere av bygningene i Øvre Grensen kan flyttes eller bevares fram til førstegangsbehandling.*

*2. Tomt 1B Nedre Grensen:*

*Vurdere om flere av bygningene i Nedre Grensen kan flyttes eller bevares fram til førstegangsbehandling.*

*3. Tomt 2 Del av Fængselstomta, Statsarkivet med parkanlegg og Vollan gård bygges ut som foreslått i alt. 2.*

*4. Trær:*

*Enkelte av de gamle, store trærne som ikke er vedtaksfredet må vurderes bevart eller erstattet fram til førstegangsbehandling for å sikre området's særpreg og historiske verdi.*



*Alternativ 2 i prinsippssaken hadde samlet cirka 35 000 kvm.*

### *Endringer etter prinsippssaken*

Forslagsstiller har endret forslaget betraktelig etter at det gjennom prinsippssaken ble avklart at alternativ 2 skulle legges til grunn for videre arbeid frem mot komplett reguleringsplanforslag. Tomt 1A er tatt ut av planområdet og bygningsmassen på tomt 1B og 2 har økt i volum.

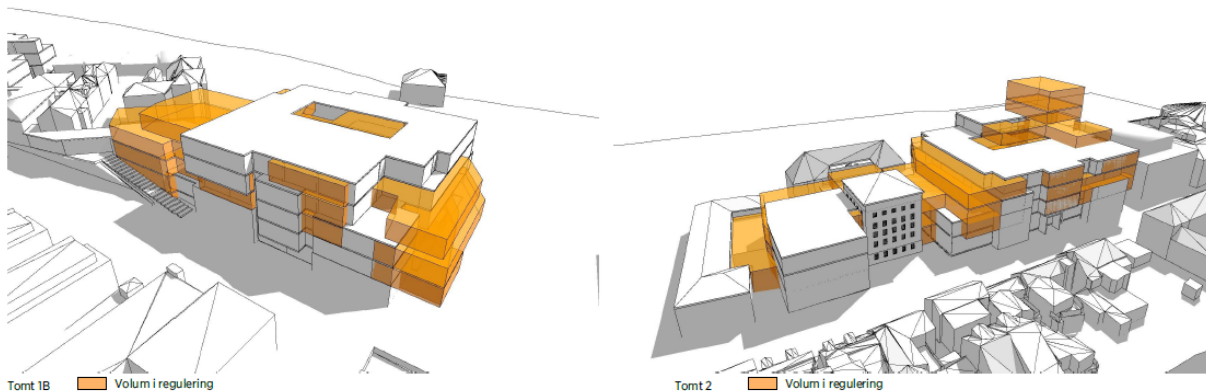
På tomt 1B var maksimal høyde fem etasjer, men på en mindre del av bygningsmassen.

På tomt 2 var maksimal høyde fem etasjer, men det var lavere høyde rundt Statsarkivet, med to og tre etasjer.

Alternativ 2 i prinsippssaken hadde en lesbar bebyggelsesstruktur bestående av kvartalsbygg med indre gårdsrom og mellombygg som tilpasset seg kulturminnene Statsarkivet, Vollan gård og byggene i Grensen - som vist i illustrasjonen under.



## Trondheim kommune



Illustrasjonen viser økning i volum fra alternativ 2 i prinsippssaken til planforslaget nå. Økningen er vist med oransje farge. På tomt 1B er mer av bygningsmassen blitt fem etasjer. I tillegg har byggegrenser blitt utvidet. På tomt 2 har bygningsmassen økt i volum rundt Statsarkivet og med Tårnet. Foreslått tillatt areal har økt fra cirka 13 000 kvm til 15 000 kvm bruksareal.



Bebyggelsesstrukturen i alternativ 2 i prinsippssaken var en kjent og lesbar typologi med kvartaler og lameller.

### Bakgrunn

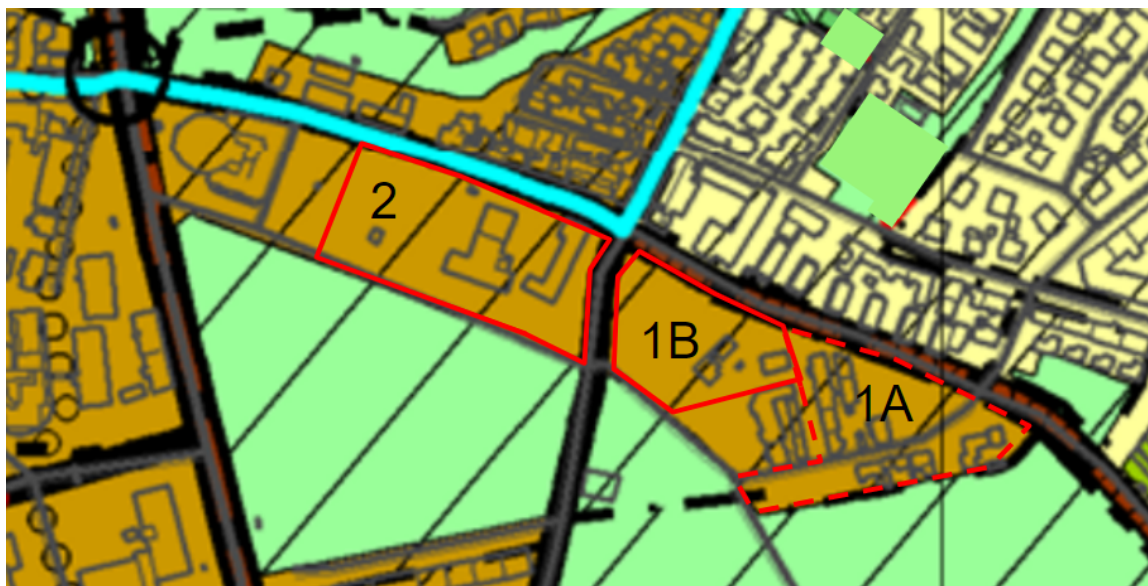
Formannskapet har i [sak 164/16](#) vedtatt egne mål for Bycampus, og målet om å styrke koblingene mellom universitetet og byen er gjentatt og forsterket i [sak 143/20](#) Strategi for innovasjonsdistrikt Elgeseter 2030.

### Program for byggeprosjektet i planen

NTNU har ønske om å samle ulike fagretninger fysisk i klynger. Det er aktuelt å plassere fagretningene kunst, arkitektur, musikk og design (KAMD) i området Høgskoleveien - Grensen. I prinsippssaken ble det opplyst at KAMD til sammen trenger cirka 29 000 kvadratmeter. Det er i henhold til NTNUs overordnede arealkonsept. Arealene er basert på dagens arealer for de forskjellige faggruppene. Areal tallet er overordnet, fordi det enda ikke er utviklet et mer spesifikt program der en ser på muligheter for sambruk.

Det er i planforslaget lagt opp til et samlet areal på 26 300 kvadratmeter over bakken, inkludert areal i Statsarkivet og Vollan gård. Areal under bakken, fordelt på to underetasjer, er opplyst til å kunne være cirka 6 000 kvadratmeter.



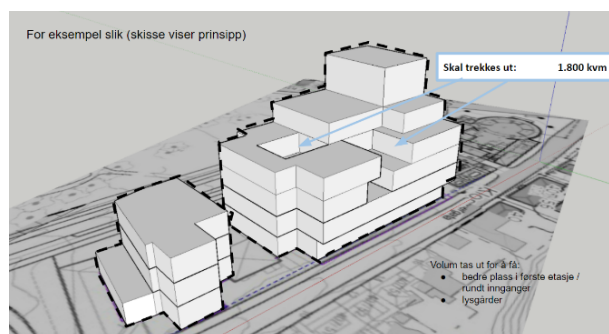
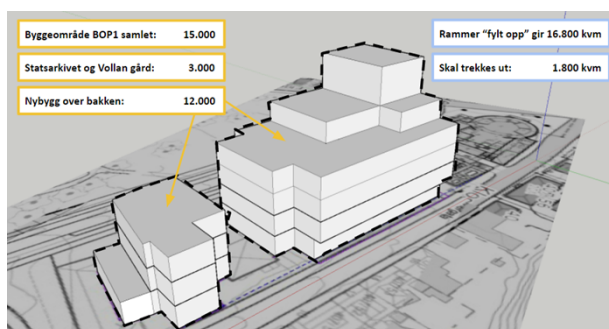


Grønne felt i utsnittet av kommuneplanens arealdel er definert som grøntområder, og brune felt er definert som sentrumsformål. De røde strekene viser de to tomtene der det er planlagt nye universitetsbygg. Stiplet, rød strek viser tomt 1A, som nå er tatt ut av planforslaget.

### Beskrivelse av planforslaget

#### Rammene for bebyggelsen

Bebyggelsens maksimale utstrekning er angitt med byggegrenser, byggegrenser for tillatt utkraging over fortau og maksimale høyder. Dette er rammene, også kalt “reguleringskonvoluttene”, for et volum som er noe mindre i forslaget. På tomt 1B, i plankartet angitt som BOP2, vil det være plass til 12 500 kvm bruttoareal om konvoluttene fylles opp, men det tillates ikke mer enn 11 300 kvm bruksareal. På tomt 2, angitt som BOP1 i plankartet vil det være plass til cirka 16 800 kvm bruttoareal, men det tillates ikke mer enn 15 000 kvm bruksareal. Dette er gjort for å ha et slingringsmonn ved planlegging av bygget i byggesaken. Volum kan tas ut for å få bedre lysinnslipp der det trengs, eller for å få bedre plass rundt innganger.



Illustrasjonene viser prinsippet med en såkalt reguleringskonvolutt, der planforslaget på noen steder må trekkes tilbake fra regulerte byggegrenser og/eller ned fra regulerte høyder for å være innenfor kravet til maksimal utnyttelse.

#### Volumer

Illustrasjonsprosjektet er bare én måte å disponere det maksimale antallet kvadratmetre. Det vil være mange andre måter å komponere bygningsvolumene og utforme arkitekturen. Dette vil først bli fastsatt i byggesaken. Arkitekturen skal utformes slik at det oppnås gode visuelle og estetiske kvaliteter med variasjon i lange fasadeliv gjennom oppdeling og relieffvirkning og/eller variasjon i materialbruk, men det er ikke konkretisert hvordan dette skal skje.

## Trondheim kommune



*Illustrasjonsprosjektet er én måte å disponere kvadratmetre i utstrekning og høyde innenfor den regulerte maksimale utnyttelsen på tomtene.*

På begge tomtene er bygningsmassen strukturert langs et indre gangstrøk parallelt med Klostergata og Christian Fredriks gate. Mellom de to tomtene er det tenkt et plassrom, kalt "Vollabakken plass". På tomt 1B knyttes Vollabakken plass slik sammen med Grensen, og på tomt 2 knyttes bygningsmassen sammen med Vollan gård og Statsarkivet. Det er planlagt mange innganger til dette indre gangstrøket, og at førsteetasjen skal være utadrettet og eksponere bygningens indre liv.

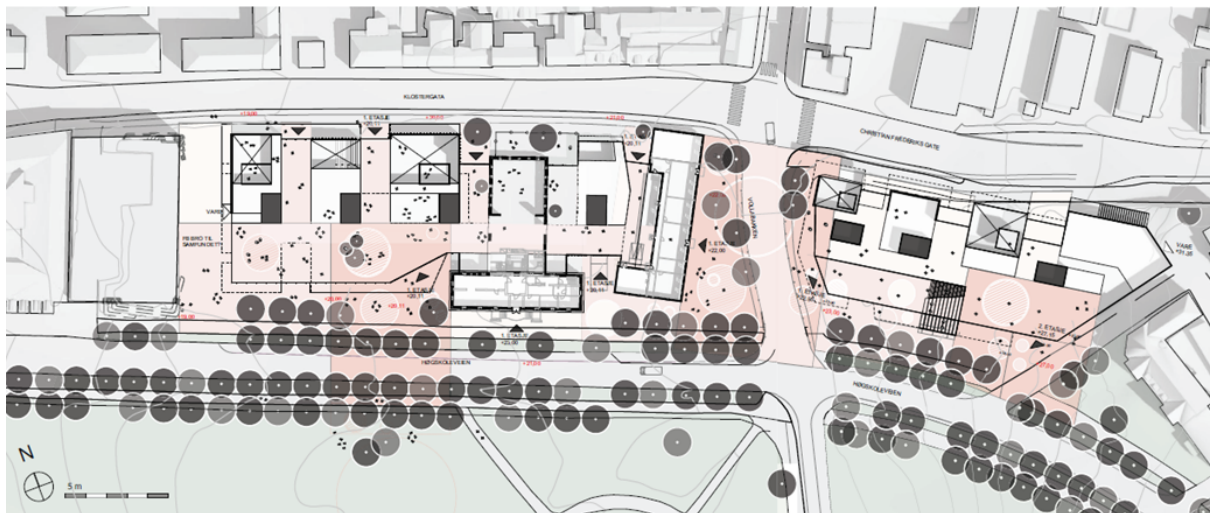
Volummessig er bygningene tenkt brutt opp både i vertikal og horisontal retning, men dette er ikke sikret i bestemmelser. Volumer krager ut over fortau eller trekkes tilbake fra overliggende etasjer. Dette skal etter forslagsstillers oppfatning skape en visuell variasjon og lede til en skalaformidling som gjøre at nybyggene står godt til de eksisterende trehusene på andre siden av gateløpet i Klostergata og Christian Fredriks gate. Samtidig skal det skape overbygninger og skjermede inngangspartier. Etasjehøyden er 4,2 meter brutto, bortsett fra den sjette og syvende etasjen som avviker noe.

På tomt 1B er det foreslått et kompakt volum i fem høye etasjer, totalt cirka 22 meter, som trapper seg ned til fire etasjer i begge ender - ytterst mot Vollabakken plass og Grensen. Hjørnet mellom Vollabakken plass og Høgskoleveien er avkuttet, slik at den viktige overgangen fra byens gater til Høgskolealleen, som ender opp i Hovedbygningen, skjer mer gradvis. Her er det lagt opp til en utkraging som kan være med på å skape et rom ut mot alleen og Vollabakken plass. Mot Christian Fredriks gate er det også foreslått store utkrageringer, hovedsakelig motivert av å få til funksjonelle romstørrelser på undervisningsarealene.

På tomt 2 er det foreslått et stort volum med varierende antall etasjer på nedsiden av Statsarkivet og et mindre volum i tre etasjer mellom Volla gård og Statsarkivet. Disse to volumene knyttes sammen av Statsarkivets mellombygg. Volumet på nedsiden av Statsarkivet har hovedsakelig fire etasjer, men trappes opp til fem og syv etasjer i sørvestre hjørne, mot Studentersamfundet og det planlagte tilbygget. Mot Statsarkivet er høyden på fire etasjer, som er langt over gesimshøyden til Statsarkivet.



## Trondheim kommune

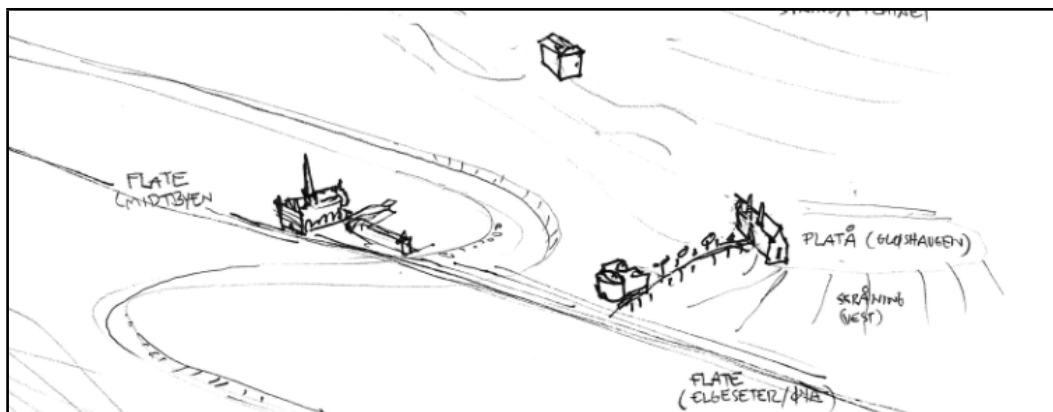


Det er tenkt at byggene skal ha mange innganger og at inngangene skal bidra til at bygget deles opp for å tilpasse seg skalaen på småhusene i Klostergata og Christian Fredriks gate. I det skrånende terrenget må inngangsnivåene tilpasses de ulike nivåene.

### Utfordringer

#### Samlet

Den oppsatte arealrammen for KAMD på cirka 29 000 kvadratmeter innebærer en høy utnyttelse på tomtene, noe som gir store høyder, bygningsmasse tett på kulturminner og store utkrager i offentlige byrom. Den største utfordringen i denne plansaken er ivaretagelse av kulturminner. Det gjelder både kulturminnene i planområdet og kulturminnene tett opptil. Det gjelder i høy grad også de viktige identitetsskapende bygningene: Hovedbygningen, Studentersamfundet, Festningen og Nidarosdomen. Disse bygningene er også viktige landemerker i det store landskapsrommet.



Den nye bygningsmassen skal inngå i et område preget av landemerker i det store landskapsrommet og viktige identitetsmarkører for Trondheim.

En annen stor utfordring er å ivareta den fredede alleen, som både er et kulturminne og en viktig struktur som binder Hovedbygningen og Studentersamfundet sterkt sammen. Alleen setter en grense for hvor langt mot syd en kan bygge, og den må også ha god nok plass til røtter og trekroner for å få gode nok vekstvilkår. Byggegrensen må derfor trekkes unna den ytterste trerekken mot nord.

Andre utfordringer er hvordan de nye bygningene virker inn på byrommene og hvordan de nye bygningene kan tilføre noe til omkringliggende gaterom, slik at byen får et byintegreert campus. Det er også viktig at det er god nok plass til møteplasser rundt inngangspartiene og at ikke byrommene fylles opp av sykkel- og sparkesykkelparkering. Bebyggelsens struktur, og hvordan den



## Trondheim kommune

tilpasser seg til stedets karakter og omkringliggende bebyggelse i skala og høyder, har også vært et viktig tema. Trær og betydningen deres for steds karakter, kvalitet på byrom og virkning for biologisk mangfold er en annen utfordring. Utfordringene er utdypet i avsnittene under.

### *Kulturminnevern*

Det er en stor utfordring å planlegge ny bygningsmasse tett på bygninger med høy kulturhistorisk verdi. Statsarkivet og Vollan gård står tett på hverandre og er avhengige av kontekst for å kunne leses og forstås som de anleggene de har vært. Vollan gård lå en gang på en stor åpen flate, mens Statsarkivet har et eget parkanlegg med omkransende gjerde.

Statsarkivet-bygningen fra 1927 er viktigst av kulturminnene i planområdet. Bygningsmassen består av tre deler: hovedbygningen, magasindelen og mellombygget. Bygningen er av nasjonal verdi, plassert av Riksantikvaren i verneklasse 2. Når det foreslås å rive bygninger eller deler av bygninger i verneklasse 2, skal Riksantikvaren foreta ny verne vurdering der spørsmål om fredning må avklares.

Statsarkivet har en tilhørende park, som ved åpningen besto av et nettverk av små grusveier, nyplantede trær og flaggstang for å markere viktige dager for nasjonen. Slike parker var en viktig del av anlegg med viktige samfunnsfunksjoner i den tiden da Statsarkivet ble bygget.



*Til venstre: Statsarkivets hovedbygning sett fra Høgskoleveien. Til høyre: Magasindelen og mellombygget inn mot hovedbygningen sett fra Klostergata.*



*Parken til Statsarkivet, slik den var i 1937 (til venstre) og i dag (til høyre).*

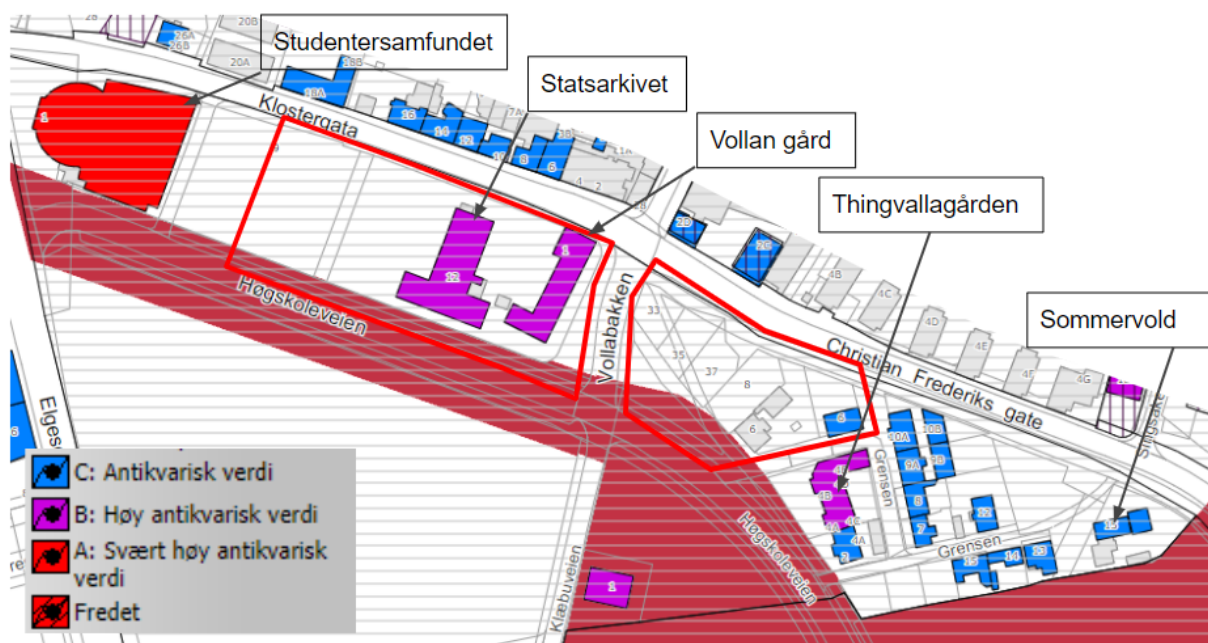
Hovedbygningen til Vollan gård er et annet viktig kulturminne. Vollan gård het tidligere Elgeseter gård og var et krongods med en svært stor eiendom. Kun hovedbygningen er bevart, og er den eldste bygningen i planområdet. Hovedbygningen er markert på Trondheim kommunes *aktsomhetskart for kulturminner* og gitt vernekategori B – høy antikvarisk verdi.

## Trondheim kommune



Elgeseter gård på kart fra 1695 (til venstre) og Volla gård i dag (til høyre).

Grensen består av trehus fra rundt 1860, og har antikvarisk høy verneverdi som trehusmiljø. Grensen omfatter Thingvallgården som har høy antikvarisk verdi, og bygningstyper som det finnes få gjenværende av i Trondheim i dag, med våningshus og opprinnelig bakgårdsbebyggelse i bruk. Navnet Grensen kommer av at husene lå like utenfor bygrensen til Trondheim frem til 1892. Grensen har tre gateløp som alle anses som viktige forbindelser og/eller viktige for opplevelsen av kulturmiljøet.

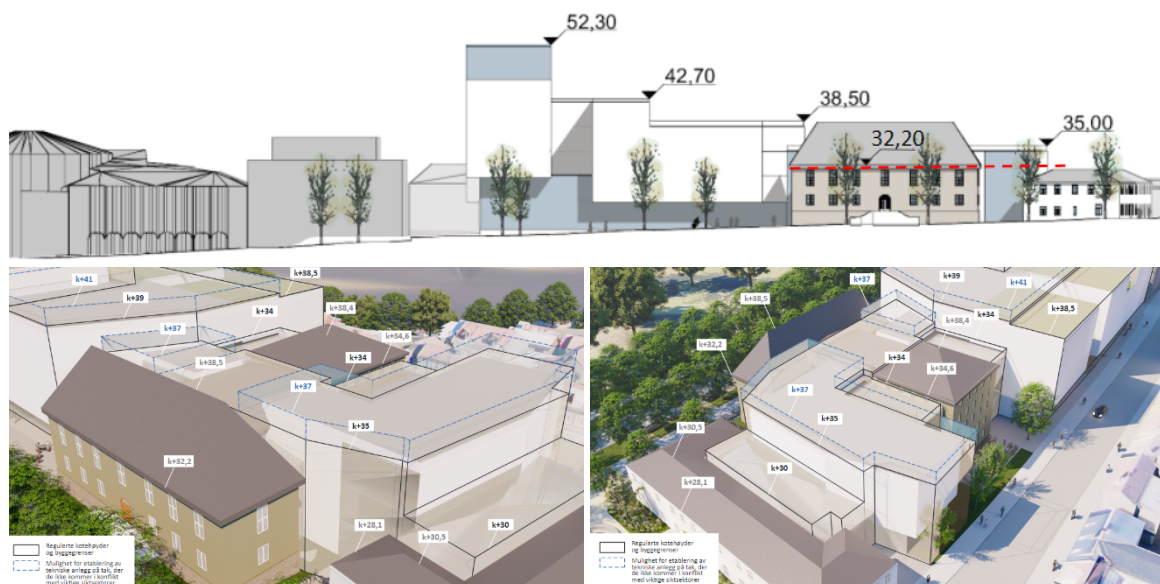


Aktivitetssoner for kulturminner med tomtene inntegnet i rødt. Skravuren er hensynssoner. Hele planområdet ligger innenfor de to hensynssonene Studentersamfundet, Statsarkivet og Volla (11.8) samt Gløshaugen (15.1). Det meste av Øvre Grensen (11.8) er tatt ut av planområdet.

Den planlagte bebyggelsen på tomt 2 ligger tett på Statsarkivet og Volla gård. Kulturminnemyndighetene har stilt krav om at bebyggelsen skal trekkes unna Statsarkivet hovedbygning og fristille alle hjørner til denne. Gavlvegg og hjørner på magasindelen skal være eksponert. Bortsett fra disse spesifikke hensynene ligger bygningsmassen tett på og er delvis høyere enn Statsarkivet. Det har vært mange diskusjoner med kulturminnemyndighetene rundt hva som er akseptable virkninger når det gjelder denne innbyggingen av Statsarkivet og det er ikke enighet. Bygningens markante deler må fortsatt få stå frem og være synlige i bybildet, mens mellombygget kan bygges mer inn for å integrere Statsarkivets arealer i den nye bygningsmassen. Glassgårder på begge sider av magasindelen sikrer at sideveggene blir synlige.



## Trondheim kommune



Den nye bebyggelsen ligger tett inntil mellombygget og magasindelen, og går høyere enn hovedbygningens gesims på 32,2 meter.

Når det gjelder bebyggelsen på tomt 1B har en nedtrapping til den lave bebyggelsen i Grensen vært tema. I alternativ 2 var bebyggelsen opp mot grensen, et mindre tre etasjes volum. I planforslaget er dette økt til fem etasjer.

### Virkninger i bybildet - Trondheims identitet

Det er en stor utfordring å innpasse ny bebyggelse i et område der den vil synes i bylandskapets silhuett, og påvirke opplevelsen av viktige bygninger og relasjonen mellom disse. Det er avgjørende at den nye bebyggelsen får høyder som gjør at man fra øyehøyde ser nok av de viktige historiske bygningene og at virkningen på dem blir akseptabel. Planen berører i høy grad kulturminner utenfor planområdet og sikten mot disse, og sikten mot dem fra utvalgte steder i byen er viktige for Trondheims identitet. Noen av relasjonene mellom bygningene er viktige kulturminner i seg selv, som sikten mellom Hovedbygningen og Nidarosdomen. Det er laget illustrasjoner som viser den nye bebyggelsens virkning på sikten. Begrepet siktkorridor er brukt fordi sikten er en romlig opplevelse og ikke bare en siktlinje fra ett punkt til et annet. Det dreier seg om det samlede rommet, der flere bymonumenter opptrer og sammenhengen mellom dem kan betraktes. Illustrasjonene gjør det mulig å se i detalj hvor bygningene overskrider tålegrensen for hvor mye de historiske bygningene dekkes til.

De nærliggende kulturminnene Studentersamfundet og Hovedbygningen og de fjernere beliggende Festningen og Nidarosdomen er beskrevet i Riksantikvarens NB-register, som viser hva som er de nasjonale interessene ved de ulike kulturminnene:

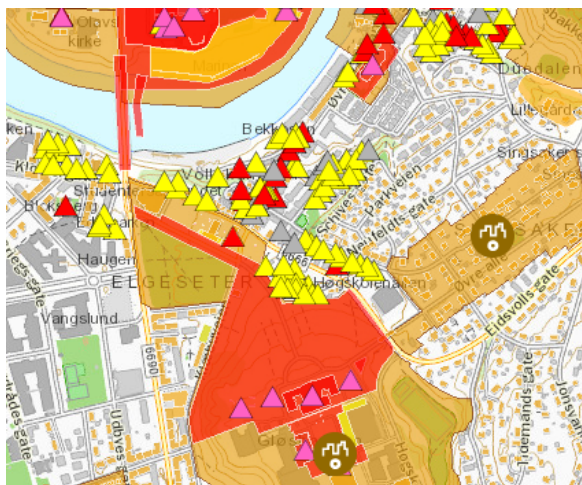
*“Gløshaugen består i dag av et markant, samlet og sluttet bygningsmiljø. Det opprinnelige utbyggingsmønsteret, dog med visse endringer, er blitt fulgt helt opp til nå. Denne bebyggelsen bekroner Gløshaugen-høyden syd for byhalvøya som en form for trondheimsk Akropolis. Som et av de mest prominente elementene i bybildet bevitner og kroppsliggjør det tydelige bildet av universitetet nittenhetallets kunnskaps- og teknologiutvikling, og den kulturen som ble (og fortsetter å bli) dannet rundt den. Med bakgrunn i dette er det tydelig at de elementene som finnes innenfor interesseområdet i sitt møte og samspill med byen har nasjonal interesse.*

*Gløshaugen har vært sete for Norges Tekniske Høiskole siden starten i 1910. Fire av de opprinnelige fem bygningene fra første utbyggingsperiode er bevart, og det er opp gjennom 1900-tallet gjennomført flere utvidelser, senest med det store Realfagbygget i syd, som sto ferdig kort*



## Trondheim kommune

etter årtusenskiftet. Studentersamfundets ikoniske hus Casa Rossa, oppført i 1929, ligger prominent plassert ved søndre ende av Elgeseter bro. Som et av byens fremste symboler på studentlivets sentrale rolle i byens moderne identitet er det – sammen med høyskoleparken ovenfor – et ytterst viktig landemerke i Trondheim, både romlig og historisk sett. Hovedbygningen ved NTH, samt de tre opprinnelige laboratoriebygningen (ingen av disse er bevart), ble tegnet av arkitekt Bredo Greve i forbindelse med arkitektkonkurransen for den nye høgskolen i 1902. Greves motto for bidraget var «Vis à vis Domkirken», noe som viser seg i fellestrekkene i utformingen med domkirken. Høyskolens hovedbygning fra 1910 ligger prominent til på toppen av Høyskolebakken opp til Gløshaugen, og er synlig fra store deler av byen. Med spir, ark og rundvindu i hovedfasaden danner den også et klart visuelt samspill med Nidarosdomen, både stilmessig og betydningsmessig. Universitetet får på denne måten en spesielt betydelig tilstedeværelse i bybildet.”



Til venstre: Utsnitt av Riksantikvarens NB-registerets kart. Til høyre Hovedbygningen og Studentersamfundet sett fra Midtbyen.

Det er spesielt den syv etasjers høye delen av bygningsmassen i sørvest, kalt “tårnet” og “lanteren”, som har stor virkning på bybildet og opplevelsen av de andre historiske bygningene, i særdeleshet Hovedbygningen. Den generelle høyden på fire etasjer på tomt 2 og fem etasjer på tomt 1B dekker imidlertid også til mer enn det som er vurdert som tålegrense for visuelle virkninger på Hovedbygningen. Fra standpunktene på Elgeseter bru ser man kun deler av vegg og heller ikke hele taket på Hovedbygningen på grunn av høydene på ny bebyggelse. For å se tilstrekkelig av Hovedbygningen, sett fra Elgeseter bru, må bygningsmassen ned to etasjer rundt Statsarkivet. Sett fra Marinen må femte etasje på tomt 1B innskrenkes for å kunne se tilstrekkelig store deler av Hovedbygningen.

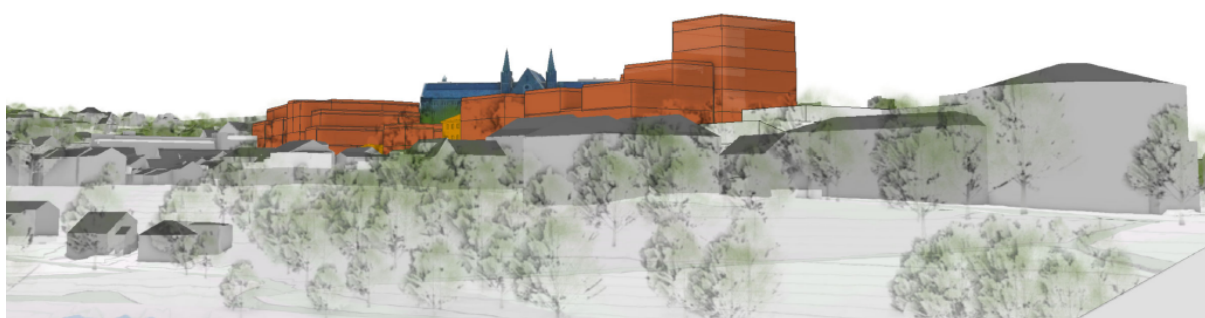
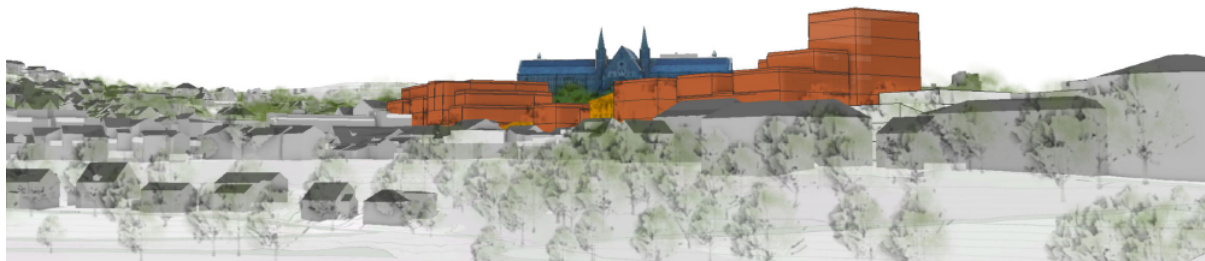


“Tårnet” i den nye bebyggelsen påvirker relasjonen mellom Nidarosdomen og Hovedbygningen. Hovedbygningen har en arkitektonisk utforming med formspråk og materialbruk som skal understreke relasjonen til Nidarosdomen.

Den nye bebyggelsens påvirkning på bygninger, bylandskap og landskap er beskrevet i *Konsekvensutredning - samlet rapport, Fagrapport Kulturmiljø og Fagrapport Landskapsbildet*. Konklusjonen er at de nye bygningenes høyder og volum vil gi en betydelig endring av opplevelsen av Hovedbygningen i siktkorridorene, spesielt fra Elgeseter bru og Marinen, og den samlede

## Trondheim kommune

påvirkningen settes til 'forringet'. Konsekvensgraden av tiltaket er en betydelig skade for kulturmiljøet. Der er også avbøtende tiltak beskrevet, blant annet at volum og antallet etasjer/høyder på nye bygninger bør justeres slik at gjenværende konflikter med siktkorridorer unngås.



Sikten fra starten av Elgeseter bru (øverst), litt utpå brua (midten) og sikten fra Marinen (nederst) er de viktigste standpunktene.

### Bebyggelsens struktur og høyder - steds karakter

Den eksisterende bebyggelsen gir med sin størrelse, sin tetthet og sammenhengen den står i, med lineære bebyggelsesstrukturer langsetter gateløpene, en særegen steds karakter. Trærne er med på å gi denne steds karakteren. For å kunne innpasse nye, store bygg i en slik situasjon, er det nødvendig å ha nok slingringsmonn til å kunne bryte ned de store volumene og lange fasadene. Det bør være tilstrekkelig åpne rom som gir opphold og rytme i gateløpene. Planforslaget legger opp til at det skal være mulig å bryte ned volumene til en viss grad, og dette er også vist i illustrasjonsprosjektet. De åpne rommene, som dannes mellom ny bebyggelse og eksisterende kulturminner på tomt 2, vil også kunne ha en positiv effekt. Bygningsmassen fyller imidlertid opp mye av det tilgjengelige tomtearealet mot Klostergata og Christian Fredriks gate, og det vil være med på å gjøre dette gateløpet trangt og overfylt.



## Trondheim kommune



*Kulturhuset i Stavanger er et eksempel på et stort bygg som er tilpasset en liten skala med sine oppbrutte volumer. Torg og streder på alle sider gjør at det er plass nok rundt bygget.*

På en så sentral tomt, omgitt av viktige ferdselsårer på alle kanter, er det også en utfordring å unngå at bygningen får en "bakside". Det er en fare for at siden mot den nye Kronprinsesse Märthas allé kan få en slik bakside-karakter, fordi det plasseres varemottak og sykkelheis mot denne gatestubben. Fortauet er i dag delvis fylt opp av sykkelparkering. Det ene kjørefeltet i gaten skal kunne ha plass til parkerte konsertbusser til arrangementer på Studentersamfundet, mens det andre av de to kjørefeltene skal bli brukt til forbikjøring. Fortauene bør derfor ikke ha hindringer i form av sykkelparkering og det bør tilstrebes at dette ikke blir en bakside mot Studentersamfundets planlagte tilbygg.

### *Byrommene - utkrageringer*

Planforslaget legger opp til flere store utkrageringer over offentlige fortau. Dette er i hovedsak motivert av å få nok plass til bestemte rom og funksjoner. Utkrageringer er en utfordring på flere måter, blant annet når det gjelder eieforhold. Kommunen vil eie og drifte fortauet, men ikke bygningsmassen som krager over fortauene. Utkrageringer kan ha en positiv effekt, om de skaper interessante romlige situasjoner, for eksempel ved et inngangsparti, er dimensjonert riktig når det gjelder dybde og høyde over bakken, og har en gunstig himmelretning. Dette er tilfelle for den utkrageringen som ligger på tomt 1B, mot Vollabakken plass og alleen. De øvrige utkrageringene ligger mot nord og langs passasjer og er ganske dype, 3-4 meter. Dette går ut over lysforholdene i de nedre etasjene. Volumene har også noe å si for den psykologiske og kroppslige virkningen de har på menneskene som beveger seg i byrommene.

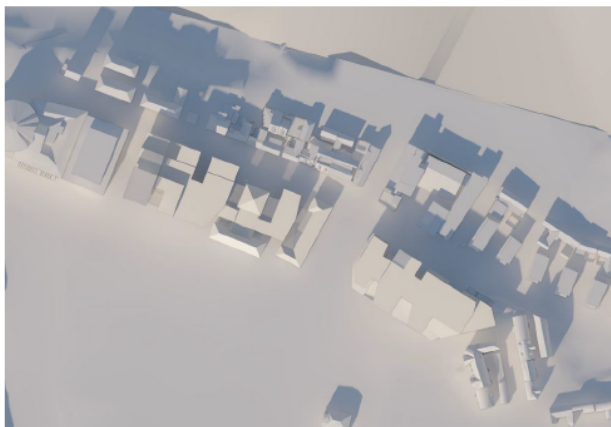


*Utkrageringer i opptil tre etasjer mot nord i Christian Fredriks gate (til venstre) og mot sydvest ved inngangsparti (til høyre). Disse utkrageringene har veldig ulik virkning på omgivelsene.*

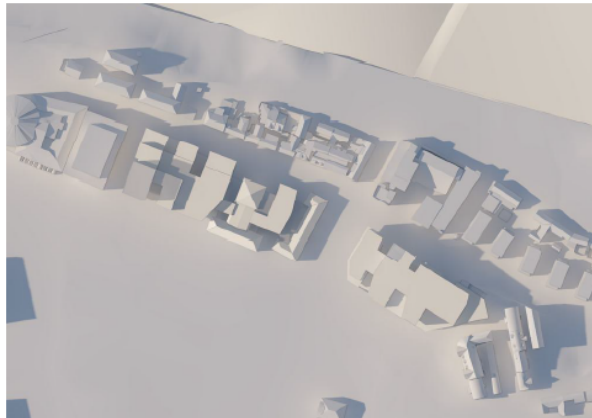
Den planlagte bebyggelsen vil gi mye skygge på byrommene og boligbebyggelsen i Klostergata og Christian Fredriks gate. Under vises sol-/skyggediagram for 21. mars kl 15 og 23. juni kl 18. For flere sol og skyggediagrammer, se illustrasjonsvedlegget på side 47 og 48.



## Trondheim kommune



21. MARS, kl. 15.00



23. JUNI, kl. 18.00

### *Alleen*

Det er en stor utfordring å gi gode nok vilkår til trærne i den fredede alleen når det skal innpasses brede bygg på den smale tomte.

Alleen i Høgskoleveien ble anlagt i 1905, før Hovedbygningen på Gløshaugen sto ferdig i 1910. Den er et hovedelement i Høgskoleparken og skaper en ærverdig adkomst til Gløshaugen-platået med Hovedbygningen i front. Trealleen er fredet etter kulturminnelovens § 19. Alleen har doble trerækker på hver side, men rundt Studentersamfundet og Statsarkivet er det bare én rekke og bare noen få trær igjen. De to trærne langs Studentersamfundets søndre fasade er døde for lengst og står nå mer som en markering av at alleen en gang gikk helt ned til Elgeseter gate. Det er en utfordring å gjenopprette alleens nedre del og gi gode nok vilkår for at nyplantede trær kan vokse seg store.

Planforslaget legger opp til en avstand fra stammen på ytre, nordre trerække til byggegrense på fem meter. Spisslønn og platanlønn, som er de aktuelle tretypene for nye trær i alleen, kan ha et rotsystem og en krone på mellom 20-30 meter. Vi kan dermed slå fast at disse trærne ikke får optimale vekstforhold. Trær som plantes etter at en bygning er reist, tilpasser seg den situasjonen de står i, og kan kompensere for manglende plass på én side, ved å strekke seg lengre på den andre siden, men kronen vil bli skjev på grunn av nærheten til vegg. Det er svært viktig at trærne sikres god plass til rotsonen og at det ikke går røtter gjennom disse sonene. I reguleringsplanen for Studentersamfundet er det en bestemmelse som sikrer dette, og noe tilsvarende er også brukt i dette planforslaget.

### *Trær*

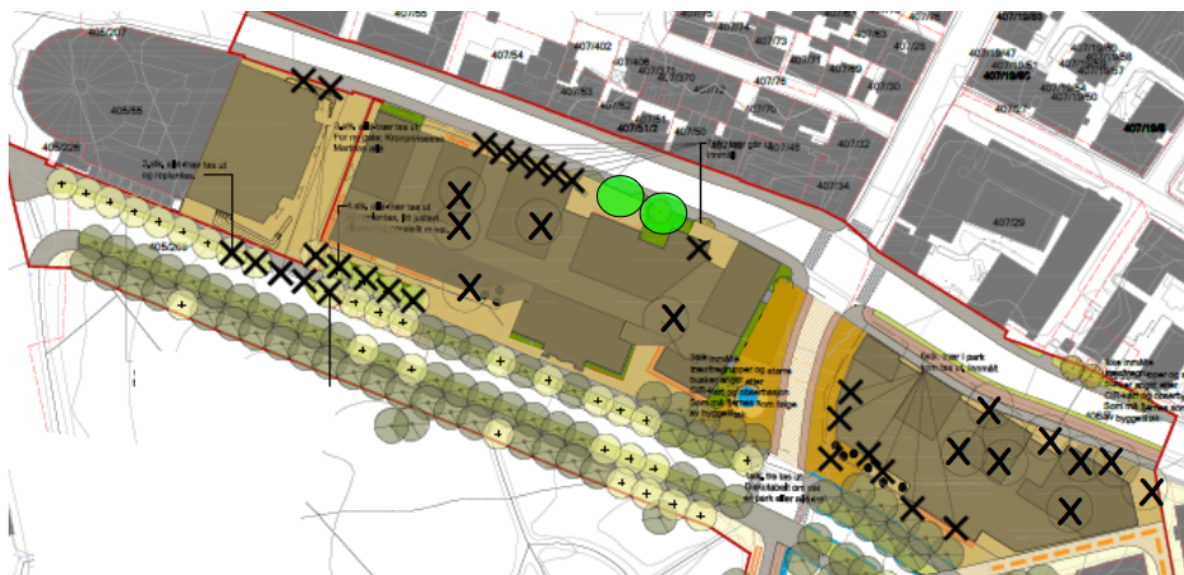
Planområdet er preget av mange store og gamle trær, av ulike arter. Utenom alleen tilhører trærne delvis parkanlegget til Statsarkivet og delvis parkdraget i Nedre Grensen. Trærne er et viktig bidrag til stedets karakter, gir kvalitet til byrommene og er samtidig deler av viktige bioveier, som er forbindelseslinjer for insekter gjennom, for dem, ulevelige områder. Det er en stor utfordring å få plass til nok antall trær til å opprettholde alle disse funksjonene.

Planforslaget legger opp til at alle trærne utenom alleen fjernes. Det dreier seg om cirka 25 trær. Det er kun sikret at to trær replantes.

## Trondheim kommune



Veiledende plan for offentlige rom og forbindelser i Bycampus Elgeseter (VPOR), vedtatt av bystyret 25.4.2019, viste at en grønn korridor skulle styrkes i Klostergata/Christian Fredriks gate for å skape sammenheng mellom grøntområdet langs Nidelva og grøntstrukturen i campusområdet i nord. NTNU har også høye ambisjoner for å øke biologisk mangfold.



Kryssene indikerer trær som må fjernes. De to grønne sirkelene er trær som replantes.

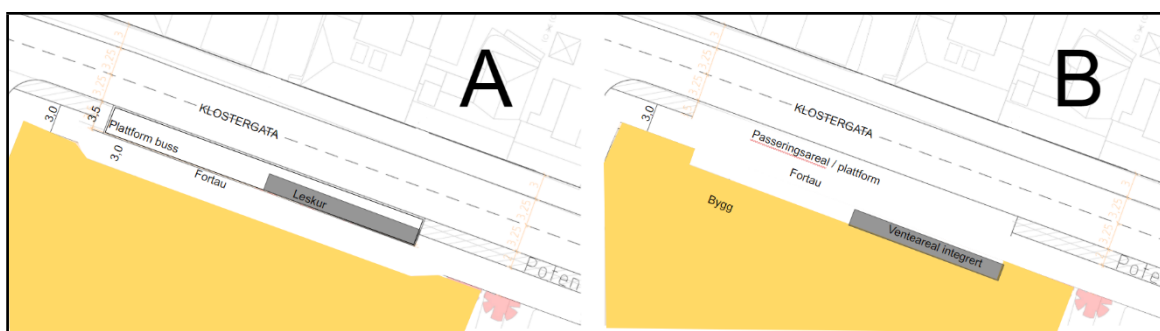
### Sykkelparkering

Det er lagt opp til at et stort antall sykkelparkeringsplasser skal være tilgjengelige for brukerne av bygningene. Minimumskrav som er sikret i bestemmelsene er 23 plasser per 100 studenter og 46 plasser per 100 ansatte, noe som for dette delområdet betyr cirka 900 plasser. Det er sikret at 50 prosent av disse skal etableres under tak og at minimum 25 prosent skal etableres innendørs. Det er i tillegg regulert inn mulighet for etablering av et sykkelparkeringsanlegg på Grensen. I illustrasjonsmaterialet er det vist 450 plasser på bakkeplan og 450 plasser inne i byggene. Byromsprinsippene som skal ligge til grunn for planlegging av byrom (se eget vedlegg) legger opp til maksimum avstand på 200 meter fra parkeringsanlegg for sykkel til hovedinnganger. I tillegg er det krav om at Studentersamfundets krav til sykler (250 plasser), skal løses i sambruk med campusplanen, og disse plassene må naturlig nok ligge i nærheten av Studentersamfundet. Det er svært utfordrende å finne gode nok plasser til sykkelparkering. De er nå plassert langs nybygg og delvis også langs verneverdige bygg, som Vollan gård, noe som er frarådet av kulturminnehensyn. En del sykkelparkering er også tatt inn i kjeller på tomt 2, via sykkelheis, og inn i sokkel på tomt 1B, via rampe. Det er uenighet med forslagsstiller om dette er godt nok. Hvis ikke sykkelparkeringen er lett tilgjengelig og det er mange nok plasser, nært nok målpunktet, vil sykkelparkering bli et problem i byrommene. Det vil også gjøre at det blir mindre attraktivt å sykle.

## Trondheim kommune

### Bussholdeplass

Det er høyst aktuelt å flytte bussholdeplassen i Klostergata, fra utenfor Studentersamfundet til omtrent midt på tomt 2. Dette blir avgjort i reguleringsplanen for Elgeseter gate. Arbeidet med denne planen har vært godt koordinert med campusplanen, og det er enighet om at innpassing av holdeplass vil bli gjort når dette er endelig bestemt. I sak PS 24/22 *Elgeseter gate - prinsippvalg for gatebruk i området rundt Studentersamfundet*, vedtok Bystyret 3.3.2022 at arbeidet med reguleringsplanen for Elgeseter gate skal ta utgangspunkt i alternativ 4, som har biltrafikk og kollektivtrafikk i Klostergata og sykkeltrafikk i Høgskoleveien. Det er utfordrende å plassere inn en holdeplass med god nok plass, når byggegrensen ligger inntil fortauet og fortauet bare er 3 meter bredt. En holdeplass krever en bredde på 3,5 meter. Det kan vurderes om det kan bli en bra nok løsning om man i stedet for å legge ferdselsåre bak et frittstående leskur, som er standardløsningen, kan integrere ventearealet i bygget og ha et bredere kombinert fortau og av-/påstigningsareal foran dette. Klostergata er en fylkesveg og løsningen som velges må derfor drøftes videre med vegeier Trøndelag fylkeskommune.



Til venstre vises standardløsningen for holdeplasser med fortau bak et leskur (alternativ A). Til høyre vises leskur integrert i bygningen og fortau lagt foran (alternativ B).

### Kommunedirektørens vurdering av virkninger og anbefaling

#### Kulturminnevern

De nye bygningene kommer tett på kulturminnene Vollan gård og Statsarkivet på tomt 2 og bygningsmiljøet i Grensen på tomt 1B. Det blir lite rom som kan danne en lesbar kontekst rundt bygningene. Det vil ikke være noe igjen av parkanlegget til Statsarkivet og heller ikke noe som kan fortelle at det har vært et parkanlegg her. Dette er en negativ virkning av å bygge så tett og høyt inntil kulturminnene.

På den andre siden vil de eksisterende bygningene bli integrert i et større anlegg og bli mer brukt. Vern gjennom bruk er en viktig premisse for kulturminnevernet. Bygningene kan få økt kulturell verdi og få en større plass i bevisstheten vår når de integreres i nye anlegg på en måte som gjør at de er tydelige objekter mellom og foran den nye bygningsmassen. Kommunedirektøren mener at løsningen rundt Statsarkivet og Volla gård kan bli akseptabel med noen justeringer av høyder for å holde seg under gesimsen til Statsarkivet og med en mer inntrukket glassfasade som lar mer av Magasindelen bli synlig. Mot Grensen er bygningen trappet ned til fire etasjer. I tillegg ligger Grensen et nivå høyere, tilsvarende tredje etasje i det nye bygget. Den nye bygningen får også en smal avslutning. Kommunedirektøren mener at dette alt i alt blir en god nok tilpasning i skala til småhusene i Grensen.

Øvre Grensen er tatt ut av planområdet. Kommunedirektøren mener dette er meget uheldig, ettersom området blir liggende uregulert og ikke får et tydeligere vern enn det som er gitt i kommuneplanens arealdel. Kommunedirektøren mener at planområdet må opprettholdes og at det må reguleres hensynssone bevaring på de husene som var planlagt bevart i prinsippens alternativ 2.



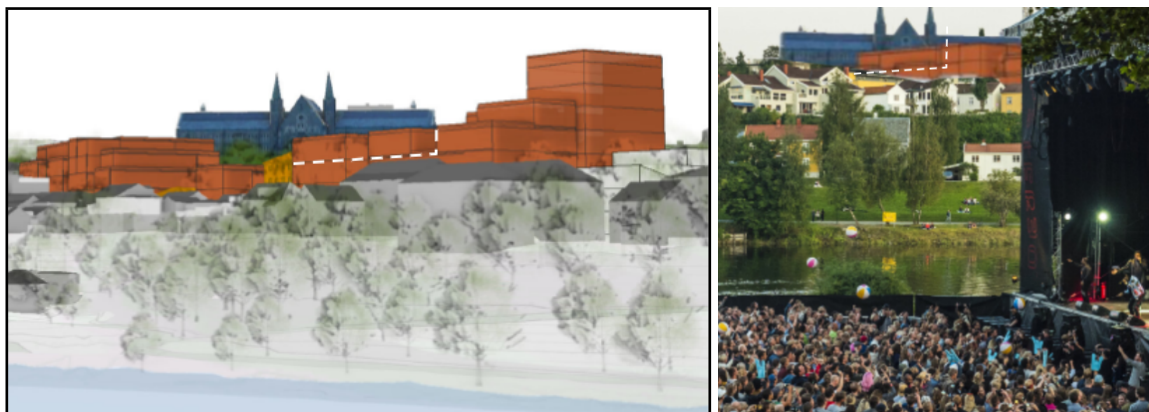
## Trondheim kommune



*Kommunedirektøren mener at virkningene på de nærliggende, eksisterende kulturminner kan bli akseptable med justeringer i høyder, volum og oppbygging av bygningsmasse.*

### *Virkninger i bybildet - Trondheims identitet*

Bygningmassen er høyere enn tålegrensene, sett fra Elgeseter bru og Marinen. Fjernvirkningene av høydene er svært negative, ettersom det medfører at Hovedbygningen blir skjult i altfor stor grad fra viktige standpunkter, som Marinen og Elgeseter bru. Kommunedirektøren mener at Hovedbygningen er det bygget som best markerer at det er her NTNU sin campus ligger og at den derfor bør være godt synlig fra viktige ståsteder i Midtbyen. Virkningen av "Tårnet" er også svært negativ for opplevelsen av de andre landemerkene i dette særegne landskapsrommet som er så viktig for Trondheims identitet. Kommunedirektøren mener "Tårnet" tar oppmerksomhet bort fra de fire andre viktige bygningene og svekker den visuelle relasjonen mellom dem i det store landskapsrommet. Spesielt gjelder dette forholdet mellom Nidarosdomen og Hovedbygningen. Både den fjerde og den femte etasjen på bygningmassen på tomt 2 vil være synlig fra alle viktige standpunkt, og bygningen vil uansett markere seg i bybildet. Kommunedirektøren mener det viktigste med et byintegret campus uansett er å være godt synlig fra gatenivå og åpne seg for byens befolkning i byrommene.



*Kommunedirektøren mener at midtre del må bli lavere på tomt 2. På tomt 1B bør bakre del bli lavere. Stiplet hvit strek representerer anbefalt høyde.*

### *Bebyggelsens struktur og høyder - steds karakter*

Alternativ 2 i prinsipp-saken hadde en lesbar bebyggelsesstruktur bestående av kvartalsbygg med indre gårdsrom og mellombygg som tilpasset seg kulturminnene Statsarkivet, Vollan gård og byggene i Grensen. Bebyggelsesstrukturen i planforslaget er mindre tydelig og lesbart. De negative virkningene av for kompakt bygningsmasse er også at den blir mer avvisende og mindre visuell variasjon til byrommene. I Trondheim finnes det eksempler på kompakte kvartaler, for eksempel Statens Hus, som under er vist i samme målestokk som tomt 2. Rammene som er gitt i reguleringsplanen er vide nok til at det vil gå an å gi bygningmassen en form og struktur som kan

## Trondheim kommune

gi de kvalitetene vi ønsker. En tilpasning til skalaen i bebyggelsen på andre siden av Klostergata og Christian Fredriks gate er også mulig å få til. Det er samtidig viktig at alle inngangene som er tenkt, får nok plass, slik at brukerne av bygningene ikke velter ut på offentlige fortau, men at det blir plass til sitteplasser og oppholdssoner. Dette må følges opp i byggesaken.



*Bebyggelsesstrukturen til Statens Hus (til høyre) kan minne om den kompakte bygningsmassen som er foreslått på både tomt 2 og 1B (til venstre). De oransje rektanglene er like store.*

### *Byrommene - utkrager*

Det er flere ulike utkrager i planforslaget, og virkningen av dem er ulik. Noen steder viser illustrasjonsprosjektet også inntrukne førsteetasjer, og det har en annerledes virkning på byrommet enn utkrager. Utkragerne som er vist i plankartet med blå skravur, ligger mot Klostergata, Christian Fredriks gate, den nye Kronprinsesse Märthas alle og Vollabakken plass. Virkningen av utkrager er betinget av hvor dype de er og hvor mange etasje de er, hvor høyt de er over bakken og himmelretningen de vender mot. Enkelte steder er en utkrager en del av et inngangsparti eller har en spesiell virkning i det arkitektoniske konseptet. Kommunedirektøren mener at utkragerne mot Klostergata og Christian Fredriks gate en negativ virkning på byrommene. De store utstikkende volumene har en tyngende virkning på de som ferdes i gaterommene. De gir også en dårlig tilpasning til både kulturminnene som står godt på bakken og til den lave småhusbebyggelsen på andre siden av gateløpet. Kommunedirektøren mener derfor at disse utkragerne ikke kan tillates. Kronprinsesse Märthas allé er en mindre eksponert gate og har ikke offentlig fortau, og utkragerer kunne vært akseptabelt. Her vil imidlertid utkrageren gjøre det allerede trange gaterommet enda trangere og påvirke arkitekturen til Studentersamfundets tilbygg negativt. Kommunedirektøren anbefaler derfor heller ikke denne utkrageren. Mot Vollabakken plass har utkrageren en positiv virkning. Der er utkrageren et romdannende element i en viktig situasjon for adkomsten til campus. Kommunedirektøren anbefaler derfor utkrageren mot Vollabakken plass.



*Studentersamfundets tilbygg har en arkitektonisk konsept med et teglvolum som ligger oppå en åpnere første etasje med mye glass i fasaden. Både "Tårnet" og utkrageren er forstyrrende, og den stiplede linjen anbefales som byggegrense.*

## Trondheim kommune

### *Alleen*

I prinsippsaken var de delene av den ytre, nordre rekke av alleen der det var planlagt nye bygninger, utelatt. Dette ble endret i prosjektet like etter prinsippsaken og det er nå gitt plass til den ytre rekke av alleen forbi all ny bebyggelse. Avstanden til byggegrense er satt til fem meter. Det er sikret at jordvolumet til røttene blir stort nok. Avstanden burde vært mye mer, kronen til trærne vil trenge mye mer plass. Lønnealleen som skal stå her er planlagt som en praktallé med et 100 års perspektiv. Det er derfor behov for å planlegge for trær som kommer til å trives og bli store nok til denne oppgaven. Med det som forutsetning er 5 m fra stamme til byggegrense altfor lite for at trærne skal kunne utvikle seg til store trær som tiltenkt. Med 5 m som utgangspunkt vil fasaden fort diktere kronestrukturen til trærne da kronene relativt fort kommer til å treffe fasaden på bygget med denne avstanden. Da vil greiner måtte beskjæres og mulige krav til brannvern slå inn. Byggegrense bør derfor ligge lengre fra stamme (som også markerer begynnelsen på graveskråning) for å sikre at kronene har nødvendig plass for en praktallé. Virkningen av en allé, som er sunn og har store, friske trær, er veldig positiv for opplevelsen av å ankomme Gløshaugen-plataet. Dette er den historiske oppfattelsen av hva en høgskole skulle være: Et ærverdig anlegg med faglig autoritet. Denne oppfattelsen har endret seg mye siden den gang, men som kulturminne og fortelling om høgskolens posisjon i samfunnet så vel som byen, er alleen et viktig element. Kommunedirektøren mener vilkårene til alleen må avklares gjennom høringsperioden.

### *Trær*

Virkningen av at de aller fleste av de store trærne i området blir fjernet vil bli svært stor. Fra å være et grønt, parklignende område, der bygningene ligger spredt med høye trær på alle kanter og gaterommene har store innslag av trær, vil området endres til å bli et bykvartal, slik vi ser det i Midtbyen, på Elgeseter og andre steder i den tette byen. Stedskarakteren vil endres mye. Kommunedirektøren vurderer den negative virkningen opp mot en ønsket samling av campus og et ønsket utbyggingsvolum nærmest mulig Midtbyen, men mener likevel at det må gjøres bestrebelse på å få så mange trær og grønt som mulig inn i gaterommene i dette viktige området av Trondheim sentrum. Grønne elementer gir en kvalitet til byrommene for mennesker som skal ferdes der, i tillegg til at det er en nødvendighet for det ønskede biologiske mangfoldet. Uten gode, grønne forbindelser gjennom de delene av byen som har harde asfaltflater, svekkes vilkårene for bier og insekter.

### *Sykkelparkering*

God sykkelparkering er et viktig virkemiddel for å få folk til å sykle mer. Sykkelparkeringen må være lett tilgjengelig, trygg og nær målpunktene. Samtidig skal ikke sykkelparkeringen dekke til kulturminner eller fylle opp ferdselsårer og inngangssoner. Planforslaget har plassert mye av sykkelparkeringen langt unna inngangene. Kommunedirektøren mener at sykkelparkeringen ikke er løst godt nok, og at det må gjøres grep for å få mer av sykkelparkeringen nærmere Studentersamfundet og nærmere tomt 2. Det er altfor omstendelig å bruke en sykkelheis fra en parkeringskjeller når en skal rekke en forelesning eller skal innom et arrangement. Det må enten lages romsligere inngangssoner eller enklere adkomster til sykkelparkeringen i kjelleretasjen.

### *Bussholdeplass*

Bussholdeplassen kan løses på to forskjellige måter og virkningen av dem er ulike for byrommet. En tradisjonell løsning med leskur foran bygningen vil gjøre at gaterommet oppleves trangere, men sikre at de ventende skiller godt fra de som går forbi på fortauet. Et bygningsintegret venteareal vil kunne gi en åpnere og mer oversiktlig situasjon i byrommet, men vil kunne føre til kolliderende strømmer av fotgjengere og busspassasjerer. Kommunedirektøren mener begge løsninger har akseptable virkninger, men forutsetter at fortauet må økes i bredde forbi holdeplassen i den bygningsintegrete løsningen.



## Trondheim kommune

### Forslagsstillers egen vurdering

Forslagsstiller har levert et notat som heter *Argumentasjon planområde 1* (vedlagt), der de er gitt anledning til å fremføre sin argumentasjon for de endringene Kommunedirektøren ønsker. Denne har fire punkter som dreier seg om lanternen (tårnet), bygningsmassens høyder i forhold til sikt, utkrager og trær. Forslagsstiller mener lanternen vil synliggjøre KAMD i bybildet, og snarere supplere de historiske bygningene og føye seg inn i rekken av dem. De mener det er nødvendig å gå noe opp i høyden for å ivareta prosjektets arealbehov og at Hovedbygningen oppleves i bevegelse gjennom byen, der sikt og opplevelse vil variere etter hvor man går. Forslagsstiller mener utkragering må til for å ivareta visse romstørrelser og at de har en positiv virkning på byrommet ettersom de gir variasjon. Når det gjelder trærne på utbyggingstomten, foruten alleen, mener forslagsstiller at disse ikke er underlagt noe vern og må felles for å gi plass til utbyggingen.

Kommunedirektøren har fått tall på hva de ønskede endringene medfører i areal. Tårnets to øverste etasjer utgjør 600 kvadratmeter. De utkrageringene som er ønsket fjernet utgjør cirka 1000 kvadratmeter. Mindre areal rundt Statsarkivet er ikke tallfestet. Dette må avklares med vernemyndighetene før annen gangs behandling.

### Medvirkning og samråd

I prinsippssaken ble alle innspillene som var kommet til planoppstart gjengitt og kommentert av forslagsstiller. Ettersom innspillene formelt skal følge planen til planens første gangs behandling vedlegges de også her.

Gjennom planprosessen er det avholdt samrådsmøter med Trøndelag fylkeskommune for å bli kjent med problemstillinger for ivaretagelse av kulturminnene. Byantikvaren har vært med på alle disse møtene og har vært godt koordinert med fylkeskommunen. Fylkeskommunen har vært spesielt opptatt av å sikre Statsarkivet, alleen, Grensen og sikten mot de viktige historiske bygningene fra utvalgte ståsteder. Det siste samrådsmøtet var etter at planmaterialet var levert komplett og i dette møtet varslet fylkeskommunen at det var risiko for innsigelse mot planen.

Det har vært jevnlig kontakt med Miljøpakken om reguleringsplanen for Elgeseter gate og løsningene for Klostergata og Høgskoleveien i perioden frem mot komplett planforslag. Det har vært enighet om at forslagsstiller vil innarbeide den valgte løsningen for holdeplass i Klostergata, når den er vedtatt. Prinsippet for regulering av samferdselsarealer i planen for Området Høgskoleveien - Grensen er at man tegner inn dagens løsning og endrer dette når planen for Elgeseter gate er kommet lengre.

Berørte grunneiere i delområde 1 holdes særskilt orientert om endringene i planområdet. Det avholdes møter med øvrige interessenter for alle planområdene etter behov. Trondheim kommune, Statsbygg og NTNU arrangerte i fellesskap et åpent folkemøte i desember 2021, i tillegg til egne nabomøter for delområde 3 og 4/5 i februar 2022. Trondheim kommune, Statsbygg og NTNU forbereder i fellesskap nye, åpne møter, åpne kontordager, utstillinger og digitale og fysiske byvandring i de kommende høringsperiodene for reguleringsplanene. Regionale og statlige myndigheter holdes orientert via egne temamøter og i regionalt planforum. Ny informasjon om prosjektet publiseres på medvirkningsportalen [www.ntnucampusamling.no](http://www.ntnucampusamling.no). Informasjon om planforslagene som legges på høring og digital byvandring publiseres på Trondheim kommunes nettsider [trondheim.kommune.no/campus](http://trondheim.kommune.no/campus).

Rådet for byarkitektur hadde saken til uttalelse på sitt første møte 1.3.2022. Uttalelsen var enstemmig og følger vedlagt. Konklusjonen til rådet er:

## Trondheim kommune

*“Rådet for byarkitektur mener planforslaget forsøker å løse et romprogram som ser ut til å være større enn det stedet tåler. Det foreslåtte volumet går ut over tomtenes tålegrense og vil virke dominerende både med tanke på nærvirkning og fjernvirkning. På tomt 2 fremstår nå prosjektet som et stort enkeltbygg som i form er utflytende og lite definert. Volumet bør deles i mindre enheter, med innregulerte passasjer på tvers av kvartalet. Foreslått tårn må tas ut av prosjektet. Tettheten utfordrer også kulturminnene i planområdet og påvirker sammenhengen mellom Samfundet, Hovedbygget og Nidarosdomen. Planforslaget tilfører liten arkitektonisk merverdi fordi det ikke respekterer og responderer på omgivelsene i tilstrekkelig grad. Rådet anbefaler at man i større grad forholder seg til prinsippavklaringen.”*

### **Økonomiske konsekvenser for kommunen**

Det er flere offentlige samferdselsformål, som kjøreveg, fortau, torg, gangveg og sykkelveg, og grøntstruktur, park, i planforslaget, men ingen rekkefølgekrav som det er naturlig at kommunen betaler for. Samferdselsanleggene er regulert etter dagens løsning inntil de nye løsningene er bestemt. Da vil plankartet endres. Det er naturlig å legge rekkefølgekrav for samferdselsanlegg inn i planen når løsningene er vedtatt. Det skjer når løsningene i Elgeseter planen blir klarlagt.

### **Kommunedirektørens konklusjon**

NTNU campussamling er viktig for å styrke kunnskapsbyen, og er en stor og viktig hendelse i by- og sentrumsutviklingen i Trondheim. Kommunen har i flere år vært delaktig i planlegging av å flytte campus fra Dragvoll, og andre steder i byen, til et samlet campus på og nær Gløshaugen, og til Bycampus Elgeseter som en sentral del av innovasjonsdistriktet. Det er svært viktig at Trondheim får en campus som fungerer godt for NTNU og som sikrer en god byomforming i de områdene utbyggingen skal skje. Det er positivt at fagklyngen KAMD, som kan ha mange utadrettede funksjoner, legges til det delområdet i campusplanen som ligger nærmest Midtbyen.

I delområde 1 er det svært mange kulturminneverdier, og det må skreddersøm til for å få plassert inn bygninger mellom ulike bevaringsverdige enkeltbygningene med parkanlegg og trehusmiljøet på Grensen. I tillegg har Høgskolealleen, Høgskoleparken og selve Høgskoleveien kulturminne- og landskapsverdier.

Siktkorridorene handler primært om opplevelsen av Hovedbygningen som et landemerke og en av de viktige identitetsmarkørene for Trondheim fra ulike ståsteder i byen, og delvis også om opplevelsen av byens posisjon i landskapet med Nidarosdomen som godt synlig tyngdepunkt sett fra Gløshaugen, med Trondheimsfjorden og Fosenfjellene i bakgrunnen. Det handler også om nærvirkning og hensynet til bebyggelsen på andre siden av Klostergata og Christian Fredriks gate.

Volumene i planforslaget har betraktelig siden prinsippvedtaket og Kommunedirektøren stiller seg kritisk til mange av endringene. Følgende endringer anbefales derfor utført før sluttbehandling:

- Hovedbygningen på Gløshaugen, Nidarosdomen, Festningen og Samfundet er alle ikoniske bygninger som gir byen og området identitet og som fortsatt må være de mest markante landemerkene i landskapsrommet. Høyden på bygningsmassen i sørvest, kalt “Tårnet”, må tas ned slik at høyden blir maksimalt fem etasjer også her, slik det var i alternativ 2 i prinsippaksen.
- Det er utfordrende for nærvirkningen i bybildet om nye bygninger i planområdet blir for dominerende og massive. Det har også stor betydning at Hovedbygningens fasade mot nord ikke blir gjemt bak den nye bebyggelsen sett fra Marinen og Elgeseter bru. Derfor må fem etasjer være maksimal høyde og den femte etasjen må begrenses i areal og plasseres der den ikke forstyrrer viktige siktakser og fjernvirkningen viktige ståsteder. Dette gjelder både tomt 1B og 2. På begge sider av Statsarkivet må bygningsmassen reduseres til tre etasjer slik alternativ 2 var i prinsippaksen.

## Trondheim kommune

- Statsarkivet må komme mer til syne og være mer fremtredende. Mot Klostergata må glassveggen trekkes inn til innenfor første rad med vinduer for at bygningen skal få tre tilstrekkelig frem og for at det skal dannes et byrom med brukbar størrelse. Mot Høgskolevegen må høyde på nye bygg på begge sider av Statsarkivets hovedbygning ikke være høyere enn gesimsen til Statsarkivets hovedbygning.
- Utkragede bygningsdeler over offentlig fortau i Klostergata og Christian Fredriks gate, og Kronprinsesse Märthas allé, har en negativ virkning på byrommene og bygninger vis-a-vis og tillates ikke.
- Planområdet skal omfatte Øvre Grensen og det skal legges hensynssone bevaring på de husene som var planlagt bevart i prinsipsakens alternativ 2.

Kommunedirektøren mener at planforslaget med de foreslåtte justeringene kan oppfylle NTNUs og kommunens mål godt. Kommunedirektøren anbefaler at planforslaget med innstillingens tilleggspunkter vedtas lagt ut på høring.

Kommunedirektøren i Trondheim, 13.3.2022

Einar Aassved Hansen  
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
- Vedlegg 4: Konsekvensutredning samlet rapport
- Vedlegg 5: Illustrasjonsvedlegg
- Vedlegg 6: Byromsprinsipper
- Vedlegg 7: Fagrapport kulturminner
- Vedlegg 8: Fagrapport landskapsbildet
- Vedlegg 9: Innspill ved oppstart av planprosessen
- Vedlegg 10: Uttalelse fra Rådet for byarkitektur
- Vedlegg 11: Forslagsstillers argumentasjon

### **Vedlegg som legges ut på offentlig ettersyn og høring**

- Vedlegg 12: ROS- analyse
- Vedlegg 13: Geoteknisk rapport
- Vedlegg 14: Fagrapport Støy
- Vedlegg 15: Fagrapport Lokalklima
- Vedlegg 16: Overordnet VA-plan notat og tegning
- Vedlegg 17: Fagrapport Naturmangfold
- Vedlegg 18: Tema utredning mobilitet
- Vedlegg 19: Mobilitet konsekvenser