



## Detaljregulering av Elgeseter gate 1 og Klostergata 9, sluttbehandling

### Planbeskrivelse

Dato for siste revisjon av planbeskrivelsen : 29.09.2021

Dato for godkjenning av Bystyret : 18.11.2021

#### Innledning

Reguleringsplanforslaget er utarbeidet av Eggen Arkitekter AS som plankonsulent, på vegne av forslagstiller Studentersamfundet i Trondheim.

Komplett planforslag forelå 20.01.2021

Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for en utvidelse av Studentersamfundet østover, på del av det som omtales som Fængselstomta. Planlagt omfang av utvidelse er totalt cirka 4 800 kvm fordelt over flere etasjer. Dette innebærer at Kronprinsesse Märthas allé, som er tverrgaten mellom Klostergata og Høgskoleveien må flyttes. Hensikten er også å gjøre denne gaten til et gatetun som kan betjene Studentersamfundet og et fremtidig bygg for bycampus Elgeseter på Fængselstomta. Gaten reguleres til felles. Fra gaten vil det være nok plass til varelevering og renovasjon og det vil være plass til oppstilling av større kjøretøyer i forbindelse med konserter.

Planbeskrivelsen bygger på plankonsulentens beskrivelse av planforslaget, men det er gjort endringer for å belyse planforslaget bedre.



Bildet viser flyfoto av planområdet med omkringliggende gater, plasser og bygninger.

## **Planstatus**

### Overordnede planer, kommuneplanens arealdel

Planområdet er vist som sentrumsformål med hensynssone bevaring kulturmiljø. Planforslaget er samsvar med rammer i overordnet plan.

*Utsnitt av Kommuneplanens arealdel.*

### Statlige retningslinjer/rammer/føringer

Alléen langs Høgskoleveien, hovedbygningen til NTNU Gløshaugen og tilleggende parkområde ble fredet av Riksantikvaren 26.01.1994 med hjemmel i lov om kulturminner. Formålet med fredningen av alléen er å bevare to sammenhengende trekker langs hver side av Høgskoleveien. Alléen i Høgskoleveien forsterker opplevelsen av hovedbygningen i landskapet, samtidig som den er en viktig kommunikasjonslinje til Studentersamfundet og Midtbyen. Det er etter Riksantikvarens vurdering av stor betydning at dette samspillet mellom bygningen og omgivelsene opprettholdes.

### Kommunale overordnede vedtak og temaplaner

Planområdet ligger innenfor vedtatt *Planprogram for universitets- og campusformål i Bycampus Elgeseter* (2019). Planområdet ligger også innenfor *Veiledende plan for offentlige rom og forbindelser i Bycampus Elgeseter* (2019).

### Gjeldende og pågående reguleringsplaner

Området er ikke regulert i dag. Høgskoleveien og Høgskoleparken er heller ikke regulert. Tilgrensende nylig vedtatte planer er plan for motfylling i Nidelva med navn «Området mellom Elgeseter bru og Vollafallet (r20190005).

Planområdet er omgitt av pågående reguleringsplaner. Det pågår både planlegging av gateprosjekt Elgeseter gate (r20190007) og samlet campus på Fengselstomta og videre opp til og med Grensen, «*Området Høgskoleveien og Grensen*» (r20200033). Planområdet ligger også inne i området til *Veiledende plan for offentlige rom og forbindelser* (VPOR) i Bycampus Elgeseter (2019). Planområdet tar ikke med noen av de omkringliggende gatene fordi disse ivaretas av de andre pågående planene. Den fredede alléen blir også ivaretatt i disse planene. Unntaket er ett nytt tre som ligger innenfor planområdet.

### Planprogram og krav om konsekvensvurdering.

Planen utløser ikke krav til planprogram og konsekvensutredning.

## **Planområdet, eksisterende forhold**

Planområdet omfatter to eiendommer: Gårds- og bruksnummer 405/55, som er tomten der Studentersamfundet står i dag, og gårds- og bruksnummer 405/207 er tomten bort til Statsarkivets hageanlegg. Begge tomtene tilhører Studentersamfundet.

### Beliggenhet, avgrensning, størrelse på planområdet

Planområdet ligger mellom Elgeseter gate i vest, Klostergata i nord og Høgskoleveien i sør. I dag avgrenses Studentersamfundet i øst av Kronprinsesse Märthas allé. Beliggenheten er sentral ved enden av alléen fra hovedbygningen på Gløshaugen, ved Elgeseter bru og Nidelva. Avgrensning av planområdet er bygningskroppen til den eksisterende Samfundet-bygningen kombinert med eiendomsgrenser mot nord og sør. Mot øst legges planavgrensning i østre grense for ny Kronprinsesse Märthas allé. Størrelsen på planområdet er cirka 3,8 daa.

### Dagens bruk og tilstøtende arealbruk

Samfundet er et forsamlings- og kulturhus og brukes til studentaktiviteter, med UKA hvert annet år som det største arrangementet. All aktivitet er basert på frivillig innsats og støtte fra medlemmer. Nord for Klostergata er det en blanding av forretning og bolig i gammel trehusbebyggelse. På sørsiden ligger Høgskoleveien og Elgeseter park, som er en viktig bypark. Vest for Elgeseter gate ligger Eddaparken, kollektivknutepunkt, og sykkeltrasé fra Håkon Jarls gate via Elgeseter bru. Studentersamfundet ligger sentralt som viktig del av dette bymessige knutepunkt.

### Stedets karakter; struktur, estetikk/byform, eksisterende bebyggelse

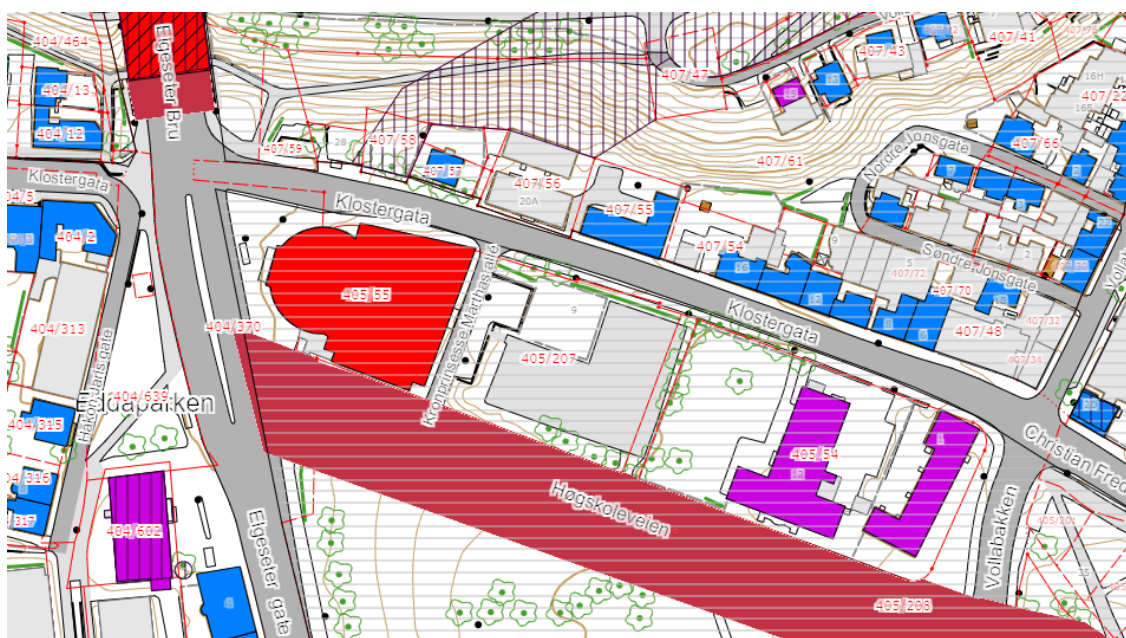
I stedsanalyse Bycampus er Høgskoleveien fra Elgeseter gate til Klæbuveien et område definert av tre singulære, frittliggende bygninger: Studentersamfundet, det tidligere Statsarkivet og Vollan gård. Disse ligger i grønne omgivelser av ulik karakter og tilgjengelighet, og flankeres i sør av Høgskolealléen. Studentersamfundet er definert som et landemerke i bystrukturen. Nord for Klostergata er det en blanding av forretning og bolig i gammel trehusbebyggelse. Rundt Eddaparken ligger et kvartal med variert bebyggelse av jugendbygårder, mindre tregårder og en nyere bygård fra 1950-tallet. Mot selve plassen ligger gamle Edda radiofabrikk. Langs Klostergata vest ligger småskala trehusbebyggelse.

### Landskap; topografi, landskap, solforhold, lokalklima, estetisk og kulturell verdi

Samfundet er et landemerke i bystrukturen og har dermed høy estetisk og kulturell verdi. Terrenget stiger jevnt oppover fra Elgeseter gate i vest og opp mot Høgskoleplatået i øst. Både Klostergata og Høgskoleveien stiger derfor fra vest mot øst. Høydeforskjellen mellom planområdets laveste og høyeste punkt er cirka fire meter, fra 15 meter til 19 meter over havet.

### Kulturminner og kulturmiljø

Studentersamfundet er bevaringsverdig klasse A: Svært høy antikvarisk verdi. Området er i kommuneplanens arealdel regulert til bevaringsverdig kulturmiljø. Alléen langs Høgskoleveien er fredet med hjemmel i Kulturminneloven. Alléen er fredet som alle, ikke som enkeltrær. Elgeseter park ligger i hensynssone kulturmiljø.



Utsnitt fra Trondheim kommunes Aktsomhetskart for kulturminner.

### Naturverdier

Alléen i Høgskoleveien er av regional verdi. Alléen er beplantet med gamle platan- og spisslønnetrær. Det er ikke truede arter i alléen. Alléen trenger tiltak for at fredningens formål skal ivaretas. Mange av trærne er i så dårlig forfatning at de ikke lenger har noen verdi. Det trengs en helhetlig plan for opprusting og ivaretagelse av alléen.

Det er spesielt trærne i rabatten mellom kjøreveien og gang-/sykkelveien som trenger tiltak. Dette gjelder både nord og sør for Høgskoleveien. Vokseplassen er ikke gunstig, og det bør plantes nye trær i nye løsninger under bakken. Løsningene under bakken må optimalisere forholdet mellom veiens bæreevne og trærnes behov for jordvolum, tilgang til vann og næring, og beskyttelse mot komprimering av rotsjiktet.

I planområdet er gått tapt flere trær i tidligere perioder. Disse er blant annet synlige på flyfoto fra 1964. Med unntak av enkelte trær i ytre nordre rekke, omfattes ikke alléen av reguleringsplanen for Studentersamfundet. Men enkelte trær må fjernes og erstattes med nye som følge av flytting av tverrforbindelsen Kronprinsesse Märthas allé.

### Rekreasjonsverdi/rekreasjonsbruk, uteområder

Det er i dag ikke rekreasjonsområder innen planområdet. Elgeseter park rett sør for Studentersamfundet er imidlertid et svært viktig rekreasjonsområde og del av Høgskoleparken.

### Trafikkforhold

I stedsanalyse Bycampus er Elgeseter gate foran Samfundet markert som problemområde. Elgeseter og Gløshaugen ligger i Trondheim sentrum. Elgeseter gate har en årsdøgnstrafikk (ÅDT) på cirka 20.000 forbi Samfundet, Klostergata har en ÅDT på 6.600 og Høgskoleveien en ÅDT på 5.000. Elgeseter gate er hovedinnsfartsåre til Midtbyen fra sør.

Den høye andelen unge bosatte og studenter bidrar til at de fleste reisene til og fra, og innad i området, foregår som gange, sykkel og buss. St. Olavs Hospital og NTNU er store arbeidsplasser med mange besøkende. Flere barn mener at det er vanskelig å oppholde seg i og krysse Elgeseter gate siden noen biler kjører på rødt, mens barn går over veien. Siden Kalvskinnet ikke er barneskole i offentlig drift for tiden, går en del av barna på Singsaker skole. Det er derfor barn fra Kalvskinnet skolekrets som må krysse Elgeseter gate.

Det er stort sett gode gangforbindelser til den planlagte metrobusstasjonen ved Studentersamfundet fra Øya og Gløshaugen. Selve området kan imidlertid fremstå uoversiktlig. Krysset oppleves i dag lite lesbart for syklistene, og skaper mange situasjoner hvor ulike trafikantgrupper kommer i konflikt. Reguleringsplan regulerer ikke veigrunn eller fortau, og påvirker derfor ikke denne situasjonen.

### Sosiale forhold

Studentersamfundet er en svært viktig institusjon for studentsosialt arbeid. Trondheim har cirka 35 000 studenter, og kapasiteten i dagens bygg er til tider sprengt. NTNU campussamling vil gi flere studenter på og rundt Gløshaugen.

### Universell utforming

Studentersamfundet er i opprinnelig utforming ikke universelt utformet, men er bygd med utallige plannivåer og trapper. I 2012 ble det bygd et nytt tilbygg med heis og trapp som gir tilgjengelighet til hovednivåer. Nybygget planlegges med universell utforming i henhold til byggeteknisk forskrift (TEK 17). Plannivåene i tilbygget vil korrespondere med hovedplannivåene i den eksisterende Samfundet-bygningen, og vil bidra til bedring av tilgjengelighet sammenlignet med i dag.

### Teknisk infrastruktur

Vann: Det ligger to vannledninger i Klostergata med dimensjon 150mm og 250mm. Begge disse kan være aktuelle for tilkobling. Brannvannkapasiteten i eksisterende vannkummer SID1801 og SID2035 er god, med brannvannuttak uten hensyn til omgivelsene på over 90 l/s. Begge vannkummene ligger i trykksone 90.

Avløp: I Klostergata ligger det separatsystem med en SP 200mm og en OV 250mm. Disse ledningene er sammenknyttet i kum 1802 hvor de videreføres som fellesavløp i en AF 225mm ledning ned til Elgeseter gate og over på en AF 600mm ledning. I Høgskoleveien ligger det en AF 250mm ledning som går inn på AF 600mm i Elgeseter gate. Alléen i Høgskoleveien har status som vedtaksfredet kulturminne.

Trafo: Etter kunngjøring av oppstart i august 2018 har TrønderEnergi Nett blant annet kommentert følgende: «TrønderEnergi Nett AS har begrenset kapasitet på strømforsyning i området slik at det må reguleres inn plass for ny nettstasjon. Det vises til generelle krav. Plassering skal godkjennes av TrønderEnergi Nett AS. Gammel nettstasjon under Elgeseter bru, NS00015, skal ombygges. Det er besluttet at Studentersamfundet, inkludert Nybygget, ikke skal ha forsyning fra denne. Ny nettstasjon for SSIT må avklares før sluttbehandling.

Fjernvarme: Studentersamfundet ligger innenfor konsesjonsområde for fjernvarme. Ifølge Statkraft Varme ligger det fjernvarmerør i Kronprinsesse Märthas allé. Her ligger det en hovedtrasé som kommer inn fra sørsiden og går ut i Klostergata og videre inn til Midtbyen og ett mindre twin-rør som går fra Studentersamfundet og videre opp langs Høgskoleveien til gnr/bnr 405/54.

### Grunnforhold; stabilitetsforhold, ledninger, rasfare

Følgende notater er utarbeidet av Multiconsult og ble lagt frem til første gangs behandling

- Fengselstomta - Stabiliseringstiltak mot Nidelva, datert 18.09.2017
- Fengselstomta - Stabiliseringstiltak i Nidelva, datert 04.12.2017

I tillegg vises det til vedtatt reguleringsplan for motfylling i Nidelva utarbeidet av Agraff. Arbeidene med motfylling er utført.

Fra notat «Fengselstomta – Stabiliseringstiltak mot Nidelva datert 18.9.2017»;

*Fengselstomta ligger i et område med kvikkleire i grunnen. En utbygging vurderes å være svært krevende og konsekvensen av en skredhendelse vil være katastrofal. For å kunne bebygge tomten er det behov for stabiliserende tiltak. Et mulig tiltak for stabilisering av skråningene er å legge en fylling i Nidelva. Terrenginngrep i form av en motfylling vurderes praktisk sett å være den enkleste fremgangsmåten. Dette tiltaket vil sikre skråninga ned mot Nidelva samtidig som det sikres mot en skredhendelse på Bakklandet. Motfyllinga vil også sikre deler av dagens kvikkleiresone 183 Øvre Bakklandet - Nedre Singsaker. Dette er et område som per i dag i praksis har byggeforbud pga kvikkleireproblematikk. Således vil en motfylling være et vesentlig bidrag til sikkerhet og byutvikling i dette området.*

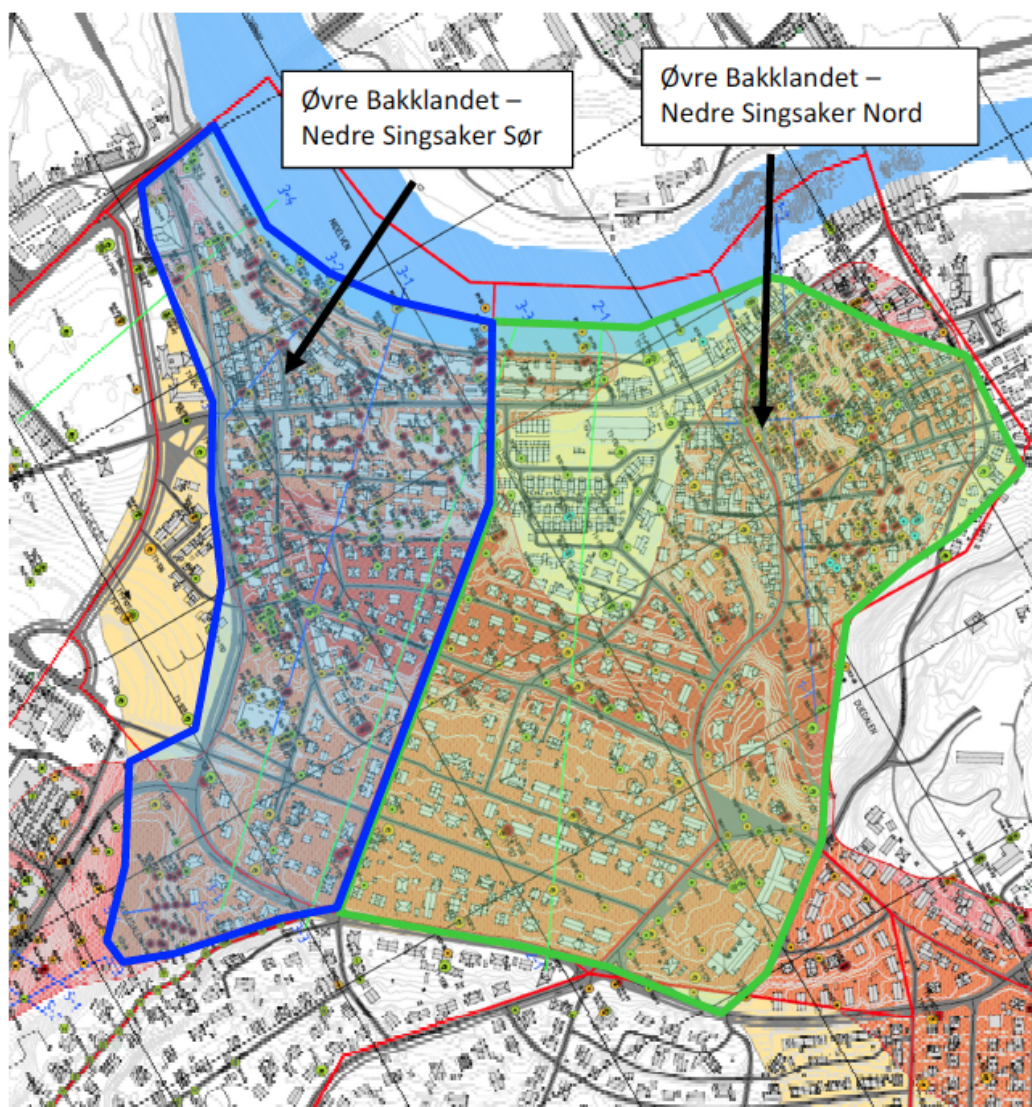
Fra notat «Fengselstomta - Stabiliseringstiltak i Nidelva datert 4.12.2017»:

*Studentersamfundet ser på muligheten for å bygge på fengselstomta. I den sammenheng er det sett på muligheten for å for å revidere utstrekning og klassifisering av kvikkleiresone 183 Øvre Bakklandet – Nedre Singsaker (høy faregrad). På bakgrunn av tilgjengelig informasjon om forekomst av sprøbruddmateriale, og potensielle skredhendelser, som vist i avsnitt foreslås her: 1) En deling av sone 183 Øvre Bakklandet – Nedre Singsaker i to soner, nord og sør. Dagens sone 183 er relativt stor i utstrekning og dekker minst to separate skredhendelser og erosjonsforhold i*

Nidelva. Med bakgrunn i en tanke om å ha en skredhendelse per sone, samt mer presis evaluering av fare, konsekvens og risiko, foreslås en deling av sonen.

2) En justering av soneavgrensning for den sørlige sonen basert oppdatert kunnskap om sprøbruddsmaterialets utstrekning i grunnen og omfang av en eventuell skredhendelse. I vurderingen av soneutstrekning er det valgt å ikke inkludere kvikkleire opp mot Dødens dal og Gløshaugen da dette bør vurderes som en egen sone knyttet til egen skredhendelse. Soneavgrensning for sone Øvre Bakklandet – Nedre Singsaker Sør og Nord er gitt i Figur 4.

Basert på en gjennomgang av tidligere grunnundersøkelser og skredtekniske vurderinger foreslås det å dele dagens kvikkleiresone 183 Øvre Bakklandet – Nedre Singsaker i to, en sørlig og en nordlig del. For den nordlige delen av sonen foreslås dagens klassifisering av skadekonsekvens- og fareklasse videreført. Det er utført en ny skadekonsekvens og faregradsevaluering av den sørlige sonen som konkluderer med meget høy skadekonsekvens, middels faregrad og risikoklasse 5.



Illustrasjon fra Multiconsults rapport viser foreslått soneavgrensning for kvikkleiresoner Øvre Bakklandet – Nedre Singsaker Nord og Sør

### Støyforhold

Planområdet er utsatt for støy fra vegtrafikk. Planområdet ligger i fiolett og rød støysone. Det planlegges ikke støyfølsom bebyggelse, og det er ikke krav til uteoppholdsareal. Støy skal håndteres i fasade. For skisseprosjektet har konsulentene i Brekke Strand utarbeidet notatet «Lydtekniske forhold i skisseprosjekt». I tillegg er det utarbeidet et eget notat, «Støyutredning for regulering».

Fra notatets punkt 4.1 Støy fra veitrafikk: *«Det er utført punktberegninger ved aktuelle bygningsfasader på tilbygg. Det er beregnet frittfelt Lde-verdier. Planlagt tilbygg ansees ikke som støyfølsom bebyggelse, og støynivå i gul og rød støysone er dermed akseptable. Ved søknad om igangsetting må det gjennomføres vurderinger av krav til lydisolasjon i fasader for å sikre tilfredsstillende innendørs støynivåer i kontorer, møterom, studio og andre støyfølsomme rom. For studioer vil det være aktuelt å også hensynta maksimalnivåer fra sporadiske passeringer av tungtrafikk på Høgskoleveien, da disse kan være forstyrrende under opptak og lytting».*

### Luftforurensning

Der det er mest støy, er det også mest luftforurensning. Luftkvaliteten er imidlertid betydelig bedret etter at det er iverksatt jevnlig vegvedlikehold med kosting og vasking av Elgeseter gate.

### Risiko- og sårbarhet (eksisterende situasjon)

Risiko- og sårbarhet i eksisterende situasjon er vurdert til: grunnforhold, støv og støy fra trafikk og kulturminner.

### Næring

Studentersamfundet er et forsamlings- og kulturhus med bevertning. Det planlegges et mindre utleielokale i første etasje av tilbygget.

## **Beskrivelse av planforslaget**

### Planlagt arealbruk, reguleringsformål

Hensikten med planen er å legge til rette for utvidelse av Studentersamfundet med nytt tilbygg mot øst. Antall studenter fra NTNU vil øke i de kommende år gjennom NTNU campussamling, og kapasiteten i dagens bygg er allerede til tider sprengt. Utvidelse med nytt tilbygg vil bedre rømningsforhold også fra eksisterende bygg, og bidra til en bedre utnyttelse av eksisterende kapasitet i tillegg til areal i nytt tilbygg. Kronprinsesse Märthas allé er foreslått flyttet og omregulert fra offentlig gate til felles gatetun. Kronprinsesse Märthas allé skal betjene Studentersamfundet og nybygg på Fengselstomta med vare- og tjenestelevering og renovasjon, og ha fortau som sikrer forbindelse for gående og syklende. Reguleringsformål for Studentersamfundet med tilbygg er foreslått regulert til «Kulturinstitusjon inkludert salg og bevertning, kulturarena, kontorfunksjoner og støttefunksjoner for dette». Ny tverrforbindelse er foreslått regulert til «Privat gatetun».

### Bebyggelsens plassering og utforming

Nytt tilbygg planlegges på Fengselstomta øst for Studentersamfundet. Det planlegges å bruke deler av tomta til tilbygg og ny tverrforbindelse. I utgangspunktet tenkes en utvidelse på tilsammen cirka 4 700 m<sup>2</sup> BRA fordelt på to kjelleretasjer og tre etasjer over bakken med tilbaketrukket fjerdeetasje for ventilasjonsanlegg.

Tilbyggets etasjehøyder er sammenfallende med alle etasjene i eksisterende bygg, to kjellerplan

og tre etasjeplan; Daglighallen, Knaus og sideloftene, for å tilrettelegge for en rekke funksjonelle koblinger og nye sirkulasjonsmuligheter inkludert forbedret rømningskapasitet fra eksisterende bygning.

Den eksisterende murbygningen, med pusset fasade og få åpninger, fremstår lukket og tungt forankret til bakken. Det nye tilbygget har potensial for å kunne åpne seg opp mot Elgeseter park, Høgskoleveien og Klostergata, slik at bygget kan oppleves som en inviterende møteplass for alle.

Studentersamfundet er bevaringsverdi klasse A. Fasaden mot øst, hvor det bygges inntil, skal behandles med færrest mulige inngrep og slik at den fortsatt er tydelig både i omgivelsene og i byggets interiør. Dette medfører at det skal lages en overgang mellom eksisterende bygg og tilbygget, hvor bruk av glass skal sikre østfasadens lesbarhet. Byggets østre hjørner mot Klostergata og Høgskoleveien skal være så synlige at det er tydelig hvor den gamle fasaden vender innover i det nye tilbygget.

I videre arbeid med fasadeutforming er målet å finne en balanse mellom tungt og lukket og åpent og transparent, gjennom bruk av farger og materialer i de ulike volumene. For stor grad av kontrast mellom gammelt og nytt skal unngås, samtidig som det skal være tydelig lesbart hva som er gammelt og nytt.

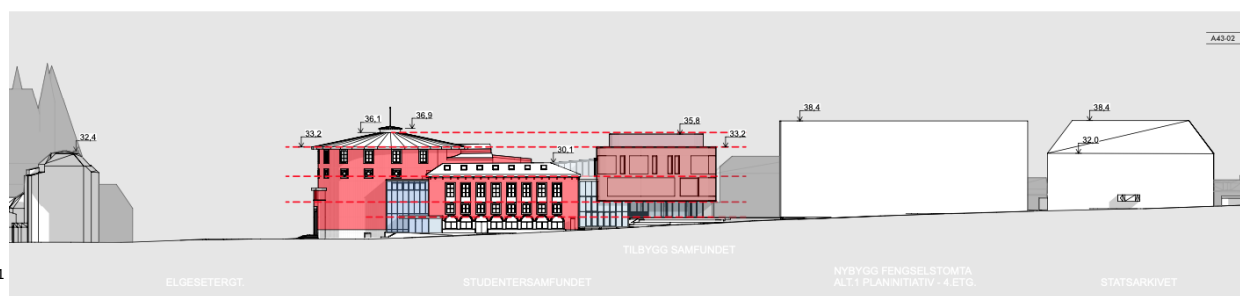
Illustrasjonsprosjektet til sluttbehandling er et bygg med forblending av tegl og buede hjørner. Teglforblendingen har felter som er mer transparente og andre som er mer lukkede. Det er også dette prosjektet som det er blitt søkt rammetillatelse for.



Illustrasjoner av tilbygget sett fra Høgskoleveien (til venstre) og Elgeseter gate (til høyre).

### Bebyggelsens høyde

Tilbygget er planlagt med tre fulle etasjer over terreng og en inntrukket fjerde etasje. Deler av sokkel er eksponert over terrenget, som synker fra øst mot vest. Den inntrukne fjerdeetasjen ligger lavere enn taket på rotunden i Studentersamfundet. Etasjen er derfor ikke synlig fra gateplan rundt bygget. På lengre avstand vil tilbygget med fjerdeetasje skape en naturlig overgang fra Studentersamfundet til ny, tyngre bebyggelse som er planlagt oppover Høgskoleveien og på Fængselstomten.





*Illustrasjonen viser at nytt tilbygg innordner seg Studentersamfundet og danner en overgang mot planlagt høyere bebyggelse i øst.*

#### Grad av utnytting, inkludert sum m<sup>2</sup> til de ulike reguleringsformålene

Planområdet er på cirka 3,8 daa. Dette er fordelt på reguleringsformålene: Kulturinstitusjon 3 182 m<sup>2</sup> og Gatetun 618 m<sup>2</sup>. Nytt tilbygg er i skisseprosjekt på cirka 4 800 m<sup>2</sup> BTA inkludert kjeller, sokkel og teknisk rom.

#### Antall arbeidsplasser/størrelse på næringsareal

Studentersamfundet har en liten administrasjon med faste ansatte, mens virksomhet er i all hovedsak basert på studentenes frivillig innsats. Studentersamfundet har i dag ti fast ansatte, herav åtte heltidsansatte.

#### Parkering, antall parkeringsplasser for bil og sykkel (minimum/maksimum), begrunnelse for eventuelle avvik fra norm, utforming og lokalisering av parkeringsanlegg

Det planlegges ikke for parkeringsplasser for bil innen planområdet. Ny tverrforbindelse skal ivareta nyttekjøring til Studentersamfundet og tilbygget på Fengselstomta. Studentersamfundet har gjennomført et kartlegging av transportatferd. Det vises til vedlegg 08-04. Kartleggingen ble gjennomført ved å telle antall parkerte sykler utenfor Studentersamfundet i en toukersperiode, fra 6. september til 18. september 2019. Tellingen ble gjennomført tre-fire ganger daglig. I tellingen holdt man oversikt over hvilke arrangement som foregikk, og hvilke interne aktiviteter som foregikk, for Studentersamfundets frivillige. I gjennomsnitt var det parkert 36 sykler i hele perioden, med 893 besøkende i gjennomsnitt hver dag, som gir en gjennomsnittsfaktor på 0,04 sykler per besøkende. Studentersamfundet vurderer det derfor som hensiktsmessig om antall nye sykkelparkeringer etter utbyggelsen og påfølgende økning av besøk er en sykkelparkeringskapasitet på rundt 90 til 120. I reguleringsbestemmelsene settes det krav til at Studentersamfundet skal disponere 250 sykkelparkeringsplasser i sin åpningstid. Med dette er det tatt høyde for økt bruk av bygget.

#### Tilknytning til infrastruktur

Vann: «Overordnet VA-plan Studentersamfundet», utarbeidet av Asplan Viak datert 18.1.2021, viser at tilkobling til vann blir i Klostergata. Her ligger det i dag to vannledninger på henholdsvis 150 mm og 250 mm. Begge vannledningene er ringledninger og det vil dermed være vannforsyning fra to sider ved større uttak. Vannledning på 250 mm er renoveret i 2002 med ukjent renoveringsmetode. Det er tre brannkummer i Klostergata i dag, og disse er tilkoblet vannledningen på 150 mm. Brannvanndekningen for kvartalet mellom Klostergata og Høgskoleveien er vist på figur 1. Det er grei branndekning på stedet, med unntak av de sørlige fasadene i kvartalet, altså langs Høgskoleveien hvor det ikke ligger noen vannledning i dag. Det planlagte tilbygget vil utløse krav om sprinkleranlegg. Alle sprinkleranlegg skal tilknyttes i kum for dimensjoner større enn 63 mm, og det er derfor tatt høyde for dette i den overordnede VA-planen.

Avløp: Spillvannsmengden som blir generert fra tilbygget vil variere en del ut fra aktiviteten på Studentersamfundet, både gjennom døgnet og gjennom året. For å beregne antatte spillvannsmengder er det tatt utgangspunkt i at det tillates 2 000 besøkende ved arrangementer, og at hver besøkende genererer et forbruk på 15 l/(gjest · dag). Kilde: VA miljøblad nr. 115. Det er tatt høyde for store variasjoner ved å benytte timefaktor på 3,4 og døgnfaktor på 2,4. Beregnet spillvannsmengde som videreføres til kommunalt avløpsnett beregnes da til 2,83 l/s. Dette vil generere små spillvannsmengder i forhold til hva de eksisterende ledningene håndterer i dag og det antas at spillvannsledning i både Høgskoleveien og Klostergata har tilstrekkelig kapasitet.

Renovasjon: Studentersamfundet har i dag komprimatorer for papp/papir og restavfall stående på bakkeplan. Estimert tømning er hver 14. dag. Tømning tar cirka 10-15 minutter. I tillegg vil det i perioder være behov for liten container for byggeavfall. Andre fraksjoner enn papp/papir og restavfall vil bli håndtert med truck. Renovasjon for Studentersamfundet vil bli håndtert i kjelleretasje under tverrforbindelsen, ny Kronprinsesse Märthas allé, med kvadromatløsning. Det dimensjoneres to luker der containere løftes opp fra denne etasjen til gatenivå og heises på bil. Eksisterende løsning med containere på bakkeplan forlenges, som midlertidig løsning, med plassering som anvist på landskapsplan.

El: Det er behov for å etablere ny nettstasjon i bygget. Nøyaktig plassering avklares som del av forprosjekt og bestemmes før sluttbehandling av planen. Det etableres inntakskabler fra trafo, til hovedfordeling med systemspenning TN-S 400V. Trafo dimensjoneres for å dekke nybygg samt eksisterende bygg.

Fjernvarme: Varmeanlegg tilknyttes fjernvarme. Fjernvarmesentral er plassert i sokkel. Ifølge Statkraft Varme ligger det fjernvarmerør i Kronprinsesse Märthas allé. Her ligger det en hovedtrasé som kommer inn fra sørsiden, går ut i Klostergata og videre inn til Midtbyen, og ett mindre twin-rør som går fra Studentersamfundet og videre opp langs Høgskoleveien til gnr/bnr 405/54. Statkraft Varme er forespurt om hvilken omlegging som vil være aktuell i området. Det må koordineres med Statkraft Varme i en detaljeringsfase om hvordan anlegget skal bygges. Det vil ikke være tillatt å legge trasé for fjernvarme i jordvolum for nytt tre, angitt som bestemmelsesområde #5.

#### Trafikkløsninger

Ny Kronprinsesse Märthas allé reguleres til gatetun, med avkjørsler med gjennomgående fortau. Innkjøring begrenses til nødvendig nyttekjøring og utrykningskjøretøyer. Varelevering flyttes fra Klostergata til ny tverrforbindelse slik at den ikke er til hinder for metrobuss.

Det er lagt opp til sykkelparkering for 250 sykler. Ettersom det er begrenset plass rundt bygningen, er det lagt opp til at disse på ligge i

Klostergata og Høgskoleveien får avkjørsler med nedsenket kantstein ved ny Kronprinsesse Märthas allé. Forøvrig endres ikke gategeometrien. Fortau langs Klostergata er forutsatt å ha minimum tre meter bredde. Både fortau og gang-/sykkelveg beholder eller forbedrer eksisterende tverrfall, med cirka 2 prosent.

Gategulvet i ny Kronprinsesse Märthas allé belegges som gatetun. Det vil si at gatebelegningen er uten kanter, men med markeringer i dekket som deler den i en sone ved byggene og en sone sentrert. Dekket kan være naturstein, betongstein eller asfalt. Markering mellom sonene kan være naturstein, som for eksempel gatesteinsrenne. Ny tverrforbindelse reguleres med bredde på 13 meter. Maksimal stigning blir 1:15.

#### Planlagte offentlige anlegg

Det planlegges ingen offentlige anlegg i planen.

#### Miljøoppfølging, miljøtiltak

Nytt tilbygg til Studentersamfundet vil gi større kapasitet i tråd med vekst i antall studenter på NTNU campus Gløshaugen. Ny Blackbox og konsertscene vil gi større omfang av kulturtilbud i byen. Frivillige på Studentersamfundet vil få bedre arbeidsforhold. Muligheter for sambruk over

døgnet og året gir lokaler for arrangement som kan leies av NTNU og andre. Nytt tilbygg gir en forbedret og mer fleksibel arealbruk. Ny tverrforbindelse vil bidra til et kvalitetsmessig løft av det som i dag er en ren bakside av Studentersamfundet.

#### Universell utforming, krav til UU, hvordan løses universell tilgjengelighet

Situasjonen utendørs er ukomplisert og lett å orientere seg i. Skifter i belegningen brukes for å illustrere overganger i mellom soner, og fungere som ledelinjer frem til inngangene.

Utomhusanlegget skal ha god belysning. Alle innganger er tilgjengelige via naturlige ganglinjer med stigning mindre enn 1:15. Steindekker legges slik at de er egnet for rullestol. Trapper utstyres med oppmerksomhetsfelt og rekkverk.

Alle nye innganger til bygningen er trinnfrie. Tilbygget er lagt i terrenget slik at førsteetasje treffer bakkeplan trinnfritt ved nye Kronprinsesse Märthas allé der inngangen til nye Edgar kafé, driftsinngang og varemottak er plassert. Halvplanet mellom førsteetasje og sokkel korresponderer trinnfritt med gateplan i Høgskoleveien og Klostergata inn mot eksisterende østfasade, hvor henholdsvis hverdagsinngang til tilbygget og driftsinngang/rømningsvei er plassert.

Ny vare- og personheis sikrer tilgang til alle plan i nytt tilbygg, og korresponderer med hovedplannivåene i eksisterende bygg.

#### Uteoppholdsareal

Det er lagt opp til at tilbygget skal ha aktive fasader i førsteetasje, og at trappeanlegg og innganger skal utformes på en slik måte at de tilfører noe nytt til byrommene rundt bygget.

#### Kollektivtilbud

Studentersamfundet ligger i et trafikknutepunkt og har svært god kollektivdekning. Det er holdeplasser for Metrobuss i Elgeseter gate og i Klostergata med effektiv omstigning.

#### Kulturminner

Studentersamfundet er verdig klasse A: Svært høy antikvarisk verdi. Området er i kommuneplanens arealdel regulert til bevaringsverdig kulturmiljø. Alle tiltak skal skje i samråd med antikvarisk myndighet. Eksisterende Studentersamfundet reguleres til «Bygg som skal bevares» og i tillegg med hensynssoner «Kulturminne».

Det ble avholdt eget møte med Byantikvaren 30. august 2018. Da ble følgende punkter vektlagt:

- Generelt bør nytt tilbygg tydeliggjøres og være lesbart i situasjonen.
- Eksisterende hovedinngang og «det røde runde» skal fortsatt være dominerende i ny situasjon.
- Eksisterende fasade østover er viktig. Det tillates tilkoblinger/kommunikasjonsveier gjennom åpninger i vegg, men fasaden skal fortsatt kunne leses i nytt tilbygg.
- Tilkobling til eksisterende tak vies spesiell oppmerksomhet.
- Høyder fastsettes i reguleringsplan. Storsalen skal fortsatt være dominerende, men gesimshøyde er ikke en premiss i utgangspunktet.

I etterkant er det oversendt materiale og fått samlet tilbakemelding fra Kommunedirektøren i flere forsendelser. Dialogen har omhandlet konkret utforming av nytt tilbygg i samspill med eksisterende Studentersamfundet.

Alléen langs Høgskoleveien er fredet med hjemmel i Kulturminneloven. Elgeseter park ligger i hensynssone kulturmiljø. Formålet med fredningen av alléen er å bevare den som

sammenhengende trerekker.

#### Plan for vann- og avløp samt tilknytning til offentlig nett

Det vises til overordnet VA-plan utarbeidet av Asplan Viak datert 30.03.2020. Det hjemles i bestemmelsene at «Før igangsettingstillatelse skal det foreligge godkjent teknisk plan for vann og avløp».

#### Plan for avfallsløsning

Eksisterende avfallsløsning videreføres midlertidig med containere på bakkeplan. Avfallsløsning skal løses som del av utbygging av resterende del av Fengselstomta, alternativt i mulig kjeller under ny tverrforbindelse.

#### Risiko- og sårbarhet

Dette er i ROS-analyse definert til:

- Korridorbredde på 15 meter i Klostergata skal ivaretas
- Tilgjengelighet for utrykningskjøretøy skal ivaretas
- Ny nettstasjon skal ivaretas på eiendommen.
- Støy fra arrangement skal ivaretas
- Ulykker med gående og syklende har fokus
- Geoteknikk skal følges opp under hele byggeprosjektet.

### **Virkninger av planforslaget**

#### Landskap (nær- og fjernvirkning)

Stedsanalyse Bycampus: Studentersamfundet er vist som et viktig landemerke lokalt for bydelen. Nytt tilbygg mot øst vil ikke påvirke Studentersamfundets posisjon som landemerke i forhold til siktlinjer i stedsanalysen eller Studentersamfundet som fondmotiv mot øst i torg over Elgeseter gate.

#### Byform, steds karakter og viktige siktlinjer, (veileder for Byform for Trondheim)

Veilederen retter seg primært mot Midtbyen. Målsettingene: "Å utnytte arealene i Midtbyen så godt som mulig, innenfor hensynet til verneverdiene» og «Å skape og videreutvikle trygge og attraktive byrom» ivaretas på en god måte av planen.

Et nytt tilbygg kan øke kvaliteten på et byrom som i mange år har ligget uavklart og lite opparbeidet. Ny tverrforbindelse vil få opparbeidelse som gatetun uten høydeforskjeller med kantstein, men med markeringer i belegning og med inngang til kafé.

#### Kulturminner og kulturmiljø, avsnitt om strategiske mål i Kommunedelplan for Kulturminner og kulturmiljøer

Nytt tilbygg til Studentersamfundet vil bli en viktig del av det eksisterende kulturminnet. Tilbygg mot øst lar Studentersamfundet opprettholde sin posisjon i bysituasjonen, men kan tilføre viktige funksjoner og kvaliteter i området. Nytt tilbygg vil på gateplan kunne åpne seg mot omgivelsene i langt større grad enn eksisterende Studentersamfundet. Spesielt gjelder dette mot Høgskoleveien og Elgeseter park.

#### Grunnforhold (geoteknikk, geologi, forurensing i grunnen)

Det er gjennomført omfattende geotekniske undersøkelser. Som del av dette er gjennomført motfylling i Nidelva avgjørende for prosjektet. Det er gjort en geoteknisk vurdering av byggetomta.

### Naturverdier, biologisk mangfold, verdifull vegetasjon, vilt, andre økologiske funksjoner og sammenhenger (Naturmangfoldloven)

Tiltak i alléen er utviklet i et samarbeid mellom antikvariske myndigheter i Trøndelag fylkeskommune, driftsansvarlige i Trondheim kommune, og relevante fagfolk som arborist og landskapsarkitekt. Det er avklart at forhold vedrørende alléen ivaretas av campusreguleringsplanen *Området Høgskoleveien - Grensen* med unntak av ett tre. Dette treet må plantes først når all planlagt utbygging langs alléen er ferdig, inkludert campusutbyggingen, men jordvolumet som trengs for at treet skal vokse seg stort, må klargjøres når tilbygget og ny Kronprinsesse Märthas allé bygges. Dette treet vil være svært viktig, som starten på den ytre nordre rekken av trær, som skal gå helt opp til Hovedbygningen. Treet vil, sammen med trærne foran den nye campusbygningen på Fengselstomta, forsterke den majestetiske alléen og ankomsten til Gløshaugen-plataet. Dette er spesielt viktig siden det meste av trærne i Klostergata og i parkanlegget til Statsarkivet forsvinner, som en konsekvens av planforslaget for delområde 1 av campusutbyggingen.

### Friluftsliv (kommunale mål i Plan for friluftsliv og grønne områder)

De ubebygde skråningene rundt Gløshaugen sør for Studentersamfundet er klassifisert som naturområde med svært viktig eller viktig lokal verdi. Det er gressbevokste parker med både kultur- og naturpreg. Samlet sett rommer Høgskoleparken en av Trondheims største tresamlinger. Her finnes asal, alm, ask, bøk, blågran, blodbøk, buskfuru, balsampoppel, coloradogran, eik, edelgran, hengebjørk, hestekastanje, kirsebær, lind, lerke, platanlønn, sølvpil, sitkagran, syrin, sembrafuru og spisslønn. Nærhet til de grønne parkområdene er en stor kvalitet med tanke på lokaliseringen av Studentersamfundet. Spesielt når man gjennom mer fleksibel bruk kan få større aktivitet gjennom dagen.

### Trafikkøkning, vegforhold

Nytt tilbygg for Studentersamfundet er ikke antatt å medføre biltrafikkøkning. Det planlegges ikke parkeringsplasser tilknyttet bygget, og ny tverrforbindelse omklassifiseres til privat gatetun, som skal håndtere nyttekjøring.

### Beredskap og ulykkesrisiko, (kommunale mål i Planprogram for Trafikksikkerhetsplanen 2020-2024)

Beredskap for utrykningskjøretøy er ivaretatt. Det er kjøreatkomst til alle sider av bygget.

### Barns interesser (statlig planretningslinje om barn og planlegging)

Studentersamfundet er i barnetråkkregistreringene fra 2014 registrert som «er blant mine favorittsteder». Klostergata er merket som skoleveg, ikke fare. Kryssing over Elgeseter gate kan oppfattes som utrygg. Det må ivaretas i planen for Elgeseter gate.

### Tilgjengelighet for alle til uteområder og gang- og sykkelveinett

Ny tverrforbindelse blir tilgjengelig og utformet i henhold til krav til universell utforming.

### Forurensning

Det skal gjennomføres miljøtekniske undersøkelser av tomtegrunnen med eventuelt angivelse av tiltak før igangsettingstillatelse kan gis.

### Kapasitet på infrastruktur

Kapasitet for vannforsyning, avløp og nettstasjon/trafo er ivaretatt. Det skal etableres ny

nettstasjon for prosjektet i nærheten av planområdet.

#### Attraktiv og trygg tilgjengelighet for gående og syklende

Areal for hovedsykkelrute i Klostergata ivaretas. Ny tverrforbindelse opparbeides med plassgulv og stenges for trafikk unntatt nyttekjøring og gang- og sykkeltrafikk. Langs Høgskolevegen er det gang- og sykkelveg på begge sider opp til Gløshaugen.

#### Virkninger som følge av klimaendringer

Virkning av klimaendringer kan være ekstremnedbør. Det er fall ut til både Klostergata og Høgskoleveien, og det er vist flomveg i østre del av Elgeseter gate ned til Nidelva. Skredfare på grunn av kvikkleire er grundig utredet og ivaretatt.

#### Samlet vurdering av virkninger for folkehelse

Nytt tilbygg til Studentersamfundet vurderes å være et viktig tiltak for folkehelse med tanke på sosial infrastruktur. Kapasiteten på besøkende til Studentersamfundet økes. Det nye tilbygget kan åpne seg for omgivelsene, og det legges til rette for en mer fleksibel bruk over både døgnet og året. Det øker tilgjengeligheten til kvalitativt gode oppholdsareal innendørs.

#### Forhold til byveksttalen

Byveksttalen (2019) inkluderer et nullvekstmål for personbiltrafikken. Nytt tilbygg til Studentersamfundet vil ikke generere personbiltrafikk. Det planlegges ikke parkeringsplasser innen planområdet. Det er svært god kollektivdekning da Studentersamfundet ligger ved et kollektivknutepunkt med kryssende Metrobuss-linjer.

#### **Planlagt gjennomføring**

Planen er at nytt tilbygg til Studentersamfundet skal stå ferdig til UKA 2023. Byggeperioden er planlagt mellom UKA 2021-2023. Det vil si byggestart like etter at UKA 2021 er ferdig. Dette innebærer at byggesaken må startes opp før planen er vedtatt i bystyret.

#### **Økonomiske konsekvenser**

Det er ingen offentlige tiltak i planen.

#### **Planprosess og innkomne innspill**

##### Planoppstart, medvirkningsprosess

Anmodning om oppstartsmøte ble sendt 5.6.2018 og oppstartsmøte med Byplankontoret ble holdt 26.6.2018. Kunngjøring av oppstart ble annonsert i Adresseavisen 3.7.2018 med frist for innspill til planarbeidet 15.8.2018. Naboer og berørte parter ble orientert per e-post eller med brev.

##### **Innspill og merknader til planforslaget**

Planforslaget ble varslet i brev til naboer, berørte parter og offentlige og private høringsinstanser 29.06.2018 og kunngjort i Adresseavisen 03.07.2018. Det kom inn sju innspill innen fristen. Disse var fra TrønderEnergi Nett AS, Fylkesmannen/Statsforvalteren i Trøndelag, NTNU, Statsbygg, Trøndelag brann- og redningstjeneste (TBRT), Statens vegvesen og Trøndelag fylkeskommune.

Planen ble vedtatt og lagt til offentlig ettersyn samtidig som det ble sendt på høring 16.03.2021. Ved fristens utløp 15.05.2021 var det kommet ni merknader, hvorav seks hadde gitt innspill ved oppstart. Merknadene var fra Den Norske kirke, AtB, Statens vegvesen, Trøndelag brann- og redningstjeneste, NVE, Statsforvalteren, Statsbygg, NTNU, Trøndelag fylkeskommune.

Av størst betydning var at Trøndelag fylkeskommune la ned varsel om innsigelse vedrørende manglende trær i det som er en fredet allé. Innsigelsen ble trukket etter at det ble utarbeidet en reguleringsbestemmelse om tilstrekkelig jordvolum der ett tre skal stå innenfor planområdet.

Alle merknader er lagt ved og kommentert av Kommunedirektøren i eget vedlegg. Se vedlegg *Merknader etter høring med Kommunaldirektørens svar.*

### **Avsluttende kommentar**

Planbeskrivelsen beskriver formål, hovedinnhold, forhold til overordnede rammer og retningslinjer og virkninger, i tråd med § 4-2 i plan- og bygningsloven. Den begrunner utforming av plan og bestemmelser. Planbeskrivelsen bygger på utredninger som følger saken. Kommunedirektørens innstilling til reguleringsforslaget framgår av saksfremlegget.