

Saksframlegg

Detaljregulering av Hesthagen og del av Høgskoleparken, gnr/bnr 405/39, 405/177, 405/101 m.fl., r20200032, sluttbehandling

Arkivsaksnr.: 20/58298

Forslag til innstilling:

Kommunedirektørens forslag til innstilling:

Enten:

Bystyret vedtar forslag til detaljregulering av *Hesthagen og del av Høgskoleparken, alternativ 1*. Reguleringsplanforslaget er vist på kart i målestokk 1:1000, merket *alternativ 1, Statsbygg og NTNU* sist endret 20.12.2022 med bestemmelser datert 20.12.2022 og beskrevet i planbeskrivelsen, datert 20.12.2022.

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

Eller:

Bystyret vedtar forslag til detaljregulering av *Hesthagen og del av Høgskoleparken, alternativ 2*. Reguleringsplanforslaget er vist på kart i målestokk 1:1000, merket *alternativ 2, Trondheim kommune*, sist endret 20.12.2022 med bestemmelser datert 20.12.2022 og beskrevet i planbeskrivelsen, datert 20.12.2022.

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

SAKSFRAMSTILLING



Planområdet, delområde 2 Hesthagen og del av Høgskoleparken, i dag. Planavgrensningen er vist med heltrukket hvit strek.

Saken gjelder

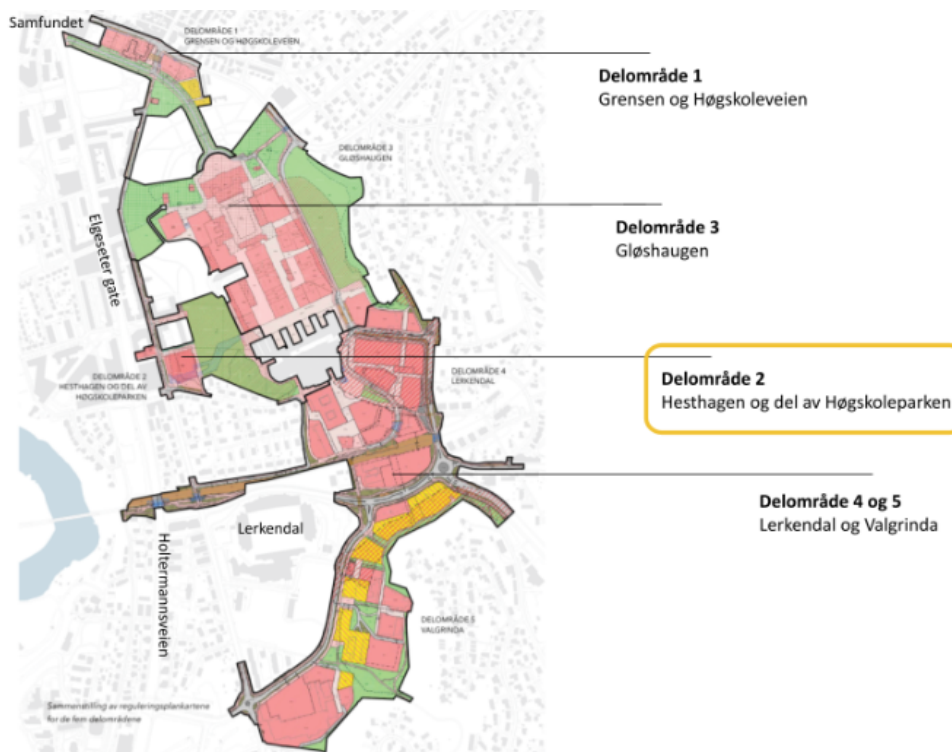
Regjeringen har besluttet at NTNUs fagmiljø i Trondheim skal samles i området rundt Gløshaugen. Staten skal finansiere nybygg og ombygging av inntil 91 000 kvadratmeter i området for å muliggjøre samlingen, innenfor en ramme av 5,75 milliarder kroner. Statsbygg er forslagsstiller og byggherre. Prosjektet NTNU Campussamling har vært gjennom flere runder med bearbeiding, og er etter krav fra kunnskapsdepartementet våren 2022 redusert betraktelig. NTNUs ambisjoner for videre utvikling er imidlertid ikke redusert. Reguleringsplanene som fremmes nå legger rammene for både campussamlingsprosjektet og langsiktig utvikling av NTNU, Sintef, SiT og andre viktige samarbeidspartnere.

Å utvikle NTNU har stor nasjonal, regional og lokal betydning. Å samle NTNUs virksomhet rundt Gløshaugen legger til rette for økt tverrfaglig samarbeid mellom studenter og ansatte på universitetet, og økt samhandling mellom universitetet, byens næringsliv og kulturliv, og Trondheim kommune. NTNU campussamling er et viktig virkemiddel for å nå kommunens mål om at *kunnskaps- og teknologihovedstaden Trondheim skal være et kraftsentrum for en bedre verden og Nordens beste studieby*. Campussamlingen er også en fysisk styrking av innovasjonsdistrikt Elgeseter og av hele kunnskapsaksen fra Nyhavna i nord til Sluppen i sør.

Planområdet omtales som delområde 2, fordi det er ett av de fem varslede delområdene som inngår i reguleringen av NTNUs campussamling. Planforslaget er en detaljregulering, og er en av fire reguleringsplaner for bycampus som fremmes til sluttbehandling, ettersom delområde 4 og 5 fremmes som én, felles områdereguleringsplan. I delområde 2 innebærer campussamlingen en mulighet for NTNU til å videreutvikle en klynge for innovasjon, økonomi og ledelse, og forsterke aksen opp til teknologi- og HumSam-miljøene på Gløshaugen-platået.

Trondheim kommune

Kommunedirektøren har hatt orienteringer om planforslagene og oppdatering knyttet til NTNUs campussamlingsprosjekt i formannskap, bygningsråd og alle komitéene, samt alle de kommunale rådene i to runder. Saken om delområde 2, Hesthagen og deler av Høgskoleparken, legges fram for rådene til uttalelse, parallelt med den politiske behandlingen. Uttalelsene blir lagt med som vedlegg til saken i den videre politiske behandlingen.



De ulike delområdene innen campussamling. I dette saksframlegget er det delområde 2 som er tema. Illustrasjonen er hentet fra dokumentet *Byromsprinsipper*, datert 04.11.22.



På illustrasjonen er tiltakene på de ulike delområdene innen campussamling vist i sammenheng. Planområdet for delområde 2 er stiple i hvitt.

Trondheim kommune

Bakgrunn

Reguleringsplanforslaget er utarbeidet av Asplan Viak som plankonsulent, på vegne av forslagsstiller Statsbygg. Kommunedirektøren mottok komplett planforslag 25.03.2022, planforslaget ble behandlet av bygningsrådet 20.04.2022, høringen ble avsluttet 13.06.2022 og Kommunedirektøren mottok revidert materiale fra forslagsstiller 30.09.2022. Trondheim kommune sendte et revidert planforslag ut på en begrenset høring 07.11.2022-06.12.2022. Reguleringsplanforslaget er utfyllende beskrevet i den vedlagte planbeskrivelsen.

Hensikt

Planforslaget legger til rette for ny universitetsbebyggelse på Hesthagen med tilhørende parkarealer og infrastruktur. Det planlegges for at fagmiljø for økonomi og innovasjon skal inn i den foreslåtte bebyggelsen i området. En viktig del av planforslaget er å knytte fagmiljøet tett på teknologimiljøet på Gløshaugen, og skape en god forbindelse mellom campus og den omkringliggende byen.

Tidligere vedtak i saken

Formannskapet vedtok i sitt møte 14.06.2016 i [sak 164/16](#) *NTNUs campusutvikling i Trondheim - et steg nærmere Nordens mest attraktive bycampus?* egne mål for Bycampus, og gjentok og forsterket målet om å styrke koblingene mellom universitetet og byen gjennom vedtak i sitt møte 19.05.2020 i [sak 143/20](#) *Strategi for innovasjonsdistrikt Elgeseter 2030*.

Bygningsrådet vedtok i sitt møte 20.04.2021 i sak [97/21](#) følgende prinsipper for reguleringsplanbehandlingen av delområde 2:

Bygningsrådet legger vekt på at et bærende prinsipp for Campus-utviklingen er tverrfaglig samarbeid og samlokalisering. Effektiv logistikk som knytter bygninger og fagmiljøer sammen er derfor svært viktig. En offentlig tilgjengelig og universelt utformet gangbruforbindelse vil knytte Gløshaugen sammen med Hesthagen og Elgeseter-området.

Alternativ 2 i saksframlegget og følgende prinsipper skal legges til grunn for det videre arbeidet fram mot komplett reguleringsplanforslag for Hesthagen og del av Høgskoleparken, med følgende endringer:

1. *Tomt 6A Klæbuveien og tomt 6B Hesthagen:*

Bygninger skal bearbeides og sikre høy tomteutnytting videre fram mot førstegangsbehandling.

1. *Tomt 6C Vestskråningen:*

a. *Et forbedret tilbud til gående på bakkenivå må ta utgangspunkt i dagens nettverk av stier.*

b. *Bru i Vestskråningen (tomt 6C). Brua må sikres høy arkitektonisk kvalitet i utforming og materialvalg. Brupilarer må gis en særlig god utforming, spesielt i overgangen til bakkenivå. Det må vises at de kan fremstå som lette konstruksjoner og ikke som massive elementer. En klimatisert etasje vil gjøre gangforbindelsen mer funksjonell og attraktiv, binde sammen områdene og øke utnyttelsen av arealene.*

2. *Tomt 6D platået:*

Bygg på platået er hensiktsmessig fortetting. Det vil være behov for å utvide området for sentrumsformål, men dette skal begrenses mest mulig. Det må sikres tilstrekkelig areal til fysisk infrastruktur for gående, syklende og bylogistikk.

Trondheim kommune

Bygningsrådet vedtok i sitt møte 20.04.2022 i sak 81/22:

Bygningsrådet vedtar å legge forslag til detaljregulering av Hesthagen og del av Høgskoleparken ut til offentlig ettersyn, samtidig som det sendes på høring.

Før sluttbehandling må følgende vurderes:

1. Reduksjon på høyden på bygg 6B (BOP2), slik at det blir bedre tilpasset omgivelsene.
2. Trapp i 6B må sikres tilsvarende bredde som vist i illustrasjoner.
3. Høydeforskjeller ved inngangssoner innen formål offentlig eller privat tjenesteyting bør løses innvendig i byggene.
4. Sikre sitteplasser langs byggenes kantsoner.
5. Smalere tverrsnitt på gangbruforbindelse i felt SAA1, dersom det ikke går på bekostning av forbindelsens brukbarhet
6. Sikre at areal på tak, som ikke benyttes til takoppbygg og tekniske konstruksjoner eller lysgård, blir aktivt bruk, enten til vegetasjon, energivinning eller opphold.
7. Varelevering til 6A (BOP1) bør løses på egen tomt, enten i bakgård, eller ved tidsbegrenset varelevering på torg ST2.
8. Sykkel:
 - a. Krav til sykkelparkering skal løses innenfor planområdet.
9. Følgende rekkefølgekrav vurderes å legge til eller endres slik:
 - a. Før igangsettingstillatelse til byggetiltak innenfor felt BOP2, BOP3 og SAA1-2 kan gis, skal gangforbindelse gjennom Høgskoleparken mellom Abels gate (felt ST1 og SGT1) og Sem Sælands vei være oppgradert, jamfør bestemmelse 3.3.2.
 - b. Før igangsetting av tiltak på BOP2 skal felt SGT4, SGS, og ST6 være opparbeidet.
 - c. Før bebyggelse på felt BOP2 tas i bruk, skal felt SGT2, GB, ST3-4, og forbindelse i Gløshaugvegen felt o_SF5-6 og o_SVG6 være opparbeidet.
 - d. Før bebyggelsen på felt BOP2 tas i bruk skal samferdselsarealer i Klæbuveien o_SF2, o_SKV1, o_SS, og o_SVG1-5 være opparbeidet.
 - e. Utvidelse av bredden på portalen og rampen i forlengelsen av Gløshaugveien (felt ST7) må sikres med rekkefølgekrav knyttet til igangsettingstillatelse for gangbruforbindelse (SAA1).

Beskrivelse av planforslaget

Planforslaget legger til rette ny bebyggelse for universitetsformål og universitetets samarbeidspartnere, slik at NTNU kan integreres tettere med byen og styrke innovasjonsdistrikt Elgeseter. Planforslaget skal sikre fremtidsrettede utdannings-, innovasjons- og forskningsaktiviteter med gode faglige og sosiale kvaliteter, tverrfaglig samarbeid og synergier, og en effektiv og bærekraftig campus som er åpen og inviterende mot omgivelsene. Den nye bebyggelsen skal sikres funksjonelle og store sammenhengende arealer, med god henvendelse mot tilgrensende park og byrom. I tillegg skal planforslaget sikre en allment og universelt tilgjengelig gangbru mellom Sem Sælands vei og Hesthagen, med direkte kobling til Klæbuveien.

Planforslaget har likelydende fellesbestemmelser og byromsprinsipper for alle delplaner innen campussamling. Noen tillegg er lagt til områdeplanen i delområde 4 og 5. Hensikten med

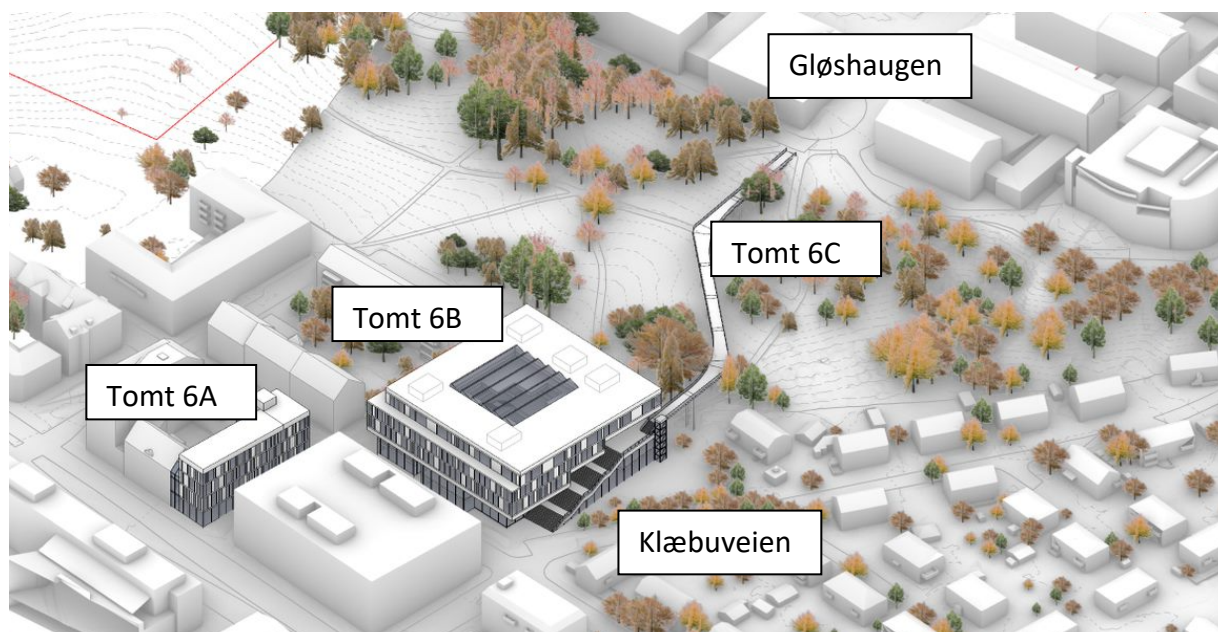
Trondheim kommune

fellesbestemmelsene og byromsprinsippene er å sikre kvalitet, helhet og sammenheng på tvers av planforslagene. Byromsprinsippene supplerer reguleringsbestemmelsene med prinsipper for hvordan de offentlige og felles byrommene skal utformes.

Maksimalt byggevolum og arkitektonisk utforming

Illustrasjonsprosjektet viser maksimal høyde og utstrekning som er sikret i plankart bestemmelser. Illustrasjonsprosjektet er bare én måte å disponere det maksimale antallet kvadratmetre. Det vil være mange andre måter å komponere bygningsvolumene i fotavtrykk og høyde, og å utforme arkitekturen, og dette vil først bli fastsatt i byggesaken.

I planforslaget er det sikret at 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.



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

På **tomt 6A (felt BOP1)** foreslås et bygg med inntil fem etasjer og kjeller, som fullfører eksisterende kvartalsstruktur. På **tomt 6B (felt BOP2)** foreslås det et stort kvartalsbygg på eksisterende parkeringsplass. Bebyggelsen tillates oppført i fem etasjer og kjeller. Bebyggelsen trapper seg ned til fire etasjer mot boligbebyggelsen i nord, med mindre inntrekkinger av fasaden på gateplan. Mot øst åpnes det for et mindre utbygg mot parken. Mot sør reguleres det en åpen og allment tilgjengelig trapp (**felt BAA**) som kobling mot brua. På **tomt 6C (felt SAA)** foreslås en gangbru gjennom parken. Gangbrua skal bygges som en enkel, åpen og allment tilgjengelig gangbru.

På **tomt 6D** var det til offentlig ettersyn foreslått et bygg som skulle tilknyttes kjemiblokkene med en gangbru. Terrenget rundt bygget måtte ha blitt erstattet med lette masser for å imøtekomme krav til områdestabilitet. På grunn av forslagsstiller Statsbygg sine frister for å få vedtatt planforslaget i løpet av vinter 2023, ble denne tomten tatt ut til sluttbehandling. NTNU ønsker å igangsette en egen planprosess for denne etter at dette planforslaget er vedtatt.

Trondheim kommune

Rådet for Byarkitekturs uttalelse ved offentlig ettersyn

Rådet for Byarkitektur uttalte seg ved førstegangsbehandling. Uttalelsen er datert 08.04.2022. Under følger et utdrag fra denne:

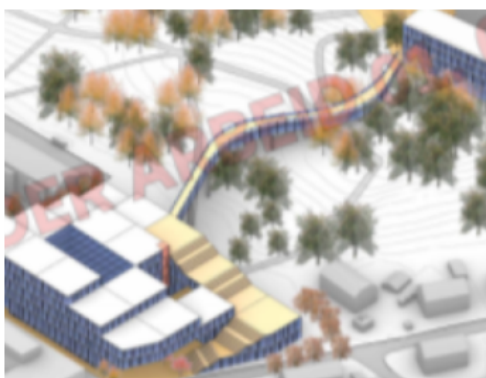
«(...) Selv om vedtaket i prinsippssaken la opp til høy tomteutnyttelse synes det tydelig at rammene fra prinsippssaken sprenges både når det gjelder volum og høyder. Planforslaget bør justeres slik at bebyggelsen integreres bedre i bystrukturen og tilpasser seg området i større grad:

- Bygg 6A og 6B er store og spesielt 6B oppleves som voldsomt massivt både mot Klæbuveien, parken og nabobebyggelsen. Foreslått byggehøyde er omtrent dobbelt så høy som ved boligkvartalet i nord, noe som forringer sol- og dagslysforhold ved disse boligene. Rådet anbefaler at høyden på bygg 6B reduseres med minst én etasje, og at den øverste etasjen i større grad trekkes inn fra fasadelivet av hensyn til omkringliggende bebyggelse.
- Kvartalsbebyggelsen bør følges opp. Mot øst bør byggelinjene følge det eksisterende gateløpet til Schøyens gate. Her er det viktig å være presis slik at byens gatestruktur oppleves intuitiv og lesbar. Dette er også viktig for å etablere en god og naturlig overgang mellom bygningen og parken.
- Ideen om et byrom på sørsiden av bygg 6B er god. En trapp som bringer byrommet inn til alle etasjer i bygget er interessant. Trappen opp til broen har potensial til å bli et spennende og samlende byrom. Dessverre svekkes dette "landskaps-grepet" når trappen legges inntrukket under bygningsmassen.
- Bygg 6B har så lange fasader at åpne fasader i første etasje (en by i øyehøyde) bør være et tema både mot Klæbuveien, mot parken og mot plassen i sør. For å integrere bygget i bystrukturen bør fasadene i tillegg ha innganger fra alle fire sider, helst på midten av fasadene, med passasjer gjennom kvartalet. I situasjonen er det viktig å jobbe videre for at det ikke skal oppleves som at kvartalet "står i vegen og er langt å gå rundt".»

Endringer i planforslaget

Endringer i tråd med vedtak i forbindelse med behandling av prinsippsak

[Prinsippsak for Hesthagen og del av Høgskoleparken](#), detaljregulering under arbeid, ble behandlet av bygningsrådet 20.04.2021. De viktigste diskusjonene var tiltaket i Hesthagen, tomt 6B, bru i parken og bygg på Gløshaugenplatået, bygg 6D. Planforslaget ble delvis oppdatert mot prinsippvedtaket til tomt 6A og på 6B før offentlig ettersyn. Sammenlignet med illustrert løsning til prinsippvedtaket er bebyggelsen endret til kvartalsstruktur, den store trappa er beholdt og gangbruas plassering er justert mot sør.



Til venstre vises vedtatt alternativ fra prinsippssaken. Til høyre vises planforslaget slik det så ut til offentlig ettersyn.

Trondheim kommune

Endringer som følge av vedtak i forbindelse med førstegangsbehandling og høringsinnspill

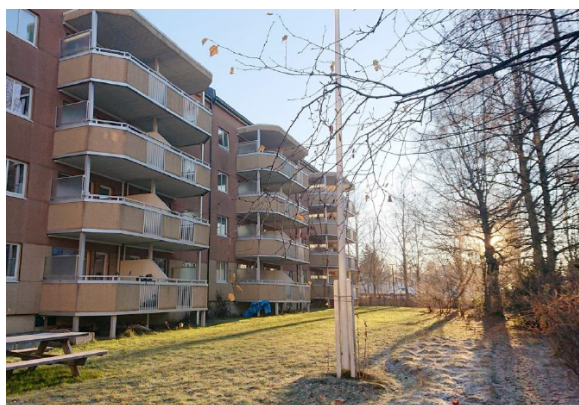
Reguleringsforslaget ble sendt på høring og lå ute til offentlig ettersyn i perioden 21.04.2022 til 13.06.2022. Det kom inn femti merknader, fire fra offentlige instanser, tolv fra organisasjoner, fem fra velforeninger og tjue fra private. Det er gjort endringer som følge av innspillene.

Ved førstegangsbehandling ble det vedtatt at en del forhold måtte vurderes til sluttbehandling. Gjennom offentlig ettersyn har enkelte av disse forholdene fått tilslutning fra både privatpersoner, naboer, foreninger og sektormyndigheter. Det er oppnådd delvis enighet med forslagsstiller om å tilpasse planforslaget på en del punkt. Det er i tillegg utarbeidet sterkere fellesbestemmelser om *Bymessig og arkitektonisk kvalitet* for alle delområder, hvor utforming av førsteetasjer er viet et særlig fokus.

Bygg på tomt 6A og 6B er redusert med en etasje fra seks til fem etasjer, med unntak av trapp- og heisoppbygg. Gangbru i Vestskråningen er til sluttbehandling foreslått uten klimatisert etasje. En mørk fargepalett er sikret for brua. Forslag om fortau i Gløshaugveien er tatt ut. Det er lagt inn mulighet for delebiler i parkeringsarealet rundt Abels gate og Schøyens gate. Bygg på tomt 6D er tatt ut av planforslaget. Det var ikke tilstrekkelig tid til å løse nødvendig endringer av bebyggelsens form innenfor tidsrammen til Statsbygg og deres interne prosesser. Tomten er komplisert, og er ikke en del av campussamling, men tenkt som campusutvikling. NTNU ønsker å regulere bygg på tomt 6D i egen regulering. En konsekvens av arealreduksjonen er at det ikke lenger er plass til innovasjonssenteret i Hesthagen.



Til venstre vises planforslaget ved offentlig ettersyn. Til høyre planforslaget slik det ble sendt inn til sluttbehandling.



Forslagsstiller har utarbeidet et notat som vurderte dagslysforhold for boliger nord for tomt 6B. Dette dokumentet er vedlagt. Dokumentasjonen viste at det justerte planforslaget forverret en allerede dårlig dagslyssituasjon for disse boligene. Det er viktig å presisere at boligens utforming i seg selv skaper dårlig dagslysforhold i leilighetene.

Til venstre vises bygget som blir mest berørt, Schøyens gate 10, med gårdsrom. Bildet er tatt av naboer, sent på høsten.

Endringer som følge av begrenset høring

Etter høring og offentlig ettersyn ble det klart at det bearbejdede planforslaget ikke hadde tatt tilstrekkelig hensyn til høringsinnspillene, som dreide seg om plassering og høyde på det foreslåtte bygget på 6B/BOP2. Kommunedirektøren har lagt bygningsrådets prinsippvedtak om høy tomteutnyttelse til grunn, og sendte derfor forslag til en tilpasset plassering av bygg 6B/BOP2 på begrenset høring til berørte parter og naboer som grenser til dette feltet. Forslaget lå ute til

Trondheim kommune

offentlig ettersyn i perioden 07.11.2022 til 06.12.2022. Det kom inn tjue ni merknader, to fra offentlige instanser, én fra organisasjoner, to fra velforeninger og tjuefire fra private. Det er gjort endringer som følge av innspillene.

BOP2 ble i forslaget foreslått flyttet 5 meter mot sør, men med likt areal og lik høyde. I den begrensede høringen fikk Kommunedirektøren svært sprikende tilbakemeldinger. Flere merknader går ut på at endringene gir en forbedring, men at det i tillegg fortsatt er behov for å redusere høyden på bygget. Noen høringsinnspill viser også til at byrommet i sør blir vesentlig svekket av en slik endring. Forslagsstiller mener også at en flytting kan få arealmessige konsekvenser for NTNU campussamling. Dette er senere avklart at kun dreier seg om et mindre areal ved trappen.

Høringsinnspillene tilsier at flytting av bygget kun delvis løser de berørte naboenes bekymring for negative virkninger av planforslaget. Statsbygg fremmet i denne sammenheng en kompromissløsning, hvor bygget ble flyttet 2,5 meter og noe areal på tak ble flyttet på, for å gi en lavere byggehøyde for naboene i nord.

- Bygget forskyves da 2,5 meter mot sør. Hensikt: Skape mer avstand til nabobygg, større gaterom i nord og treffe nærmere Handelshøyskolens fasadelinje i nord.
- Inntrekking av femte etasje fra nord økes fra 4,8 meter til 8,4 meter, inntrekking mot Klæbuveien utgår. Hensikt: Lavere høydevirkning for boliger, mer lys i ute- og gaterommet i nord.



Til venstre vises planforslaget slik det ble sendt inn til sluttbehandling. Til høyre vises Statsbyggs forslag til kompromissløsning, etter begrenset høring.

Kommunedirektøren har vurdert at disse grepene er skritt i riktig retning. Det er likevel behov for ytterligere tiltak for å oppnå en akseptabel situasjon for boligene i nord. Gatetunet er ikke beskrevet i *Veiledende plan for offentlige rom*, men gatetunets plassering er en buffer mellom eksisterende og ny bebyggelse, og har potensialet til å bli et byrom og en sterk tverrakse til Elgeseter gate. En flytting vil sannsynliggjøre at det oppnås oppholdskvaliteter i gatetunet.

Kommunedirektørens alternativ 2

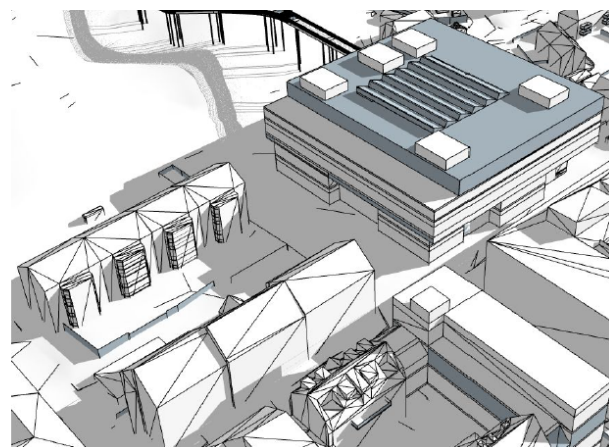
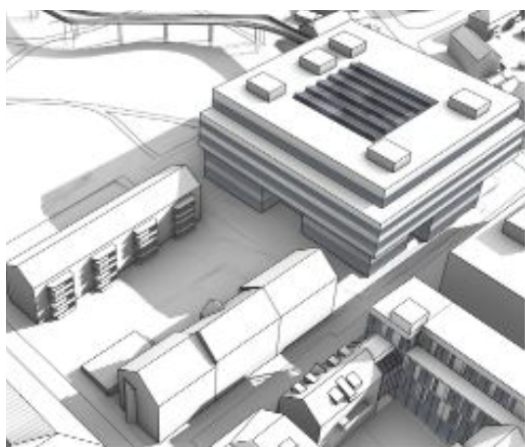
Kommunedirektøren har til sluttbehandling utformet et eget alternativ, kalt alternativ 2. Forslaget er illustrert i eget vedlegg. Forslaget innebærer flytting av bygget med 5 meter og omfordeling av areal på tak, som foreslått av forslagsstiller i den såkalte kompromissløsningen utformet etter begrenset høring. I tillegg foreslår Kommunedirektøren en nøktern reduksjon av etasjehøyden til maksimalt 4,5 meter, slik at alternativ 2 er totalt 3 meter lavere enn alternativ 1. Alternativet vektlegger innspill fra berørte naboer, samtidig som arealet i planforslagets alternativ 1 opprettholdes. I plankartet er det i tillegg gjort en annen mindre endring i alternativ 2. Landingspunktet for bru på bygget i Hesthagen, der det i alternativ 1 er et «hull» i formålet til bru, er dette hullet fjernet, for å sikre fleksibilitet og ta høyde for nødvendige justeringer.

Trondheim kommune

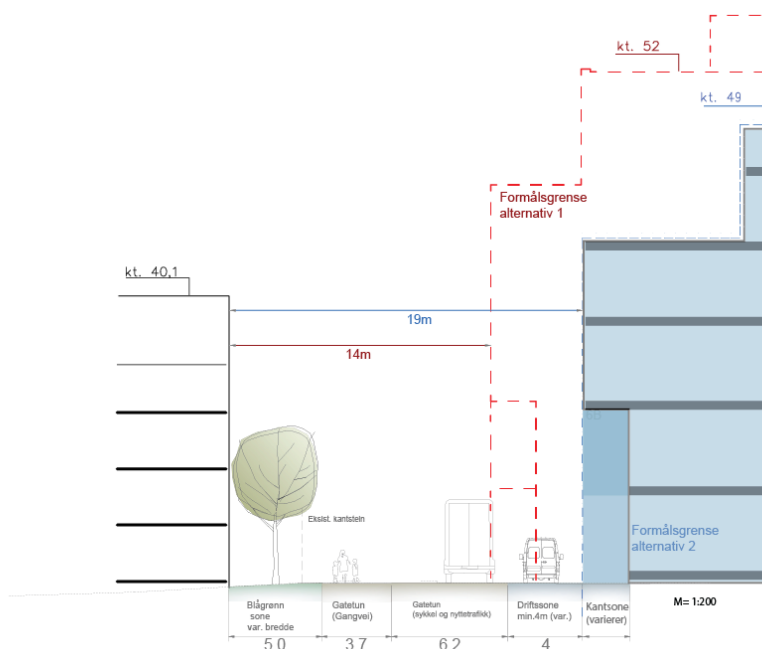
Gatetunet i nord får da økt bredde og noe bedre dagslysforhold. Dette gir noe bedre dagslys til boligene i nord. Eksisterende trær i gatetunet kan få bedre vekstforhold. Krav til trappebredde i sør er redusert fra 10 meter gjennomsnitt, til 8 meter gjennomsnitt, for å sikre tilstrekkelig fleksibilitet for byrommet i sør.



Til venstre er forslagsstiller sitt alternativ. Til høyre vises Kommunedirektørens alternativ.



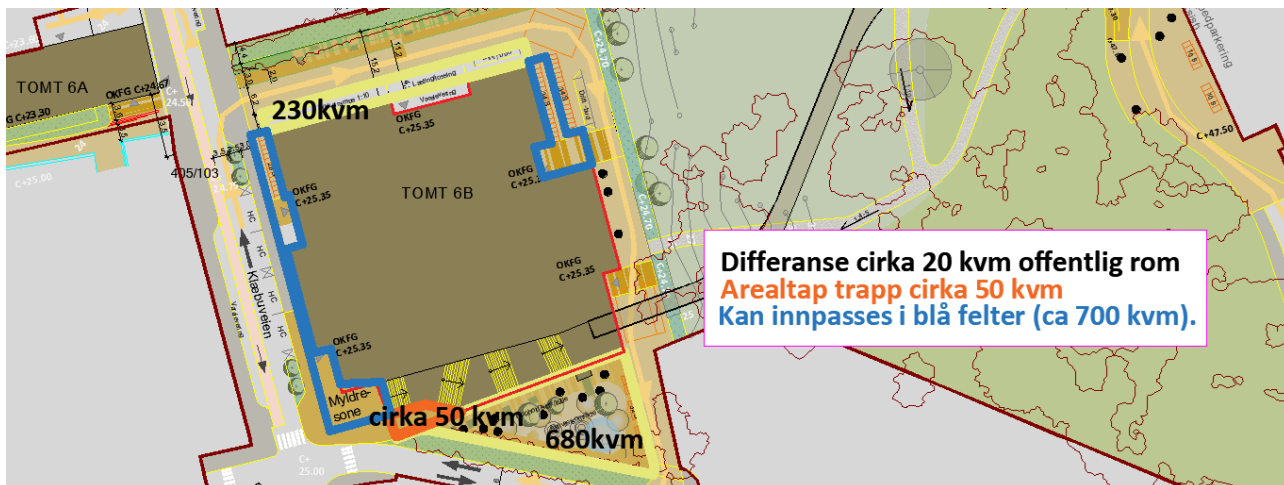
Sol og skygge 21.mars kl 13: Til venstre er forslagsstiller sitt alternativ. Til høyre vises Kommunedirektørens alternativ.



Fotavtrykk tomt 6B - alternativ 1
Fotavtrykk tomt 6B - alternativ 2

Gatesnitt som viser forslagsstiller sitt alternativ med rød stipling, og Kommunedirektørens alternativ i blått. Fasadelinjer fra Handelshøyskolen er i alternativ 2 ivaretatt i nord. I sør mener Kommunedirektøren at fasadene og byrommet bedre «tåler» variasjoner enn i nord.

Trondheim kommune



I arealutnyttelse er begge forslagene like. Trapp i sør må imidlertid tilpasses byrommet i alternativ 2, og denne delen blir da cirka 49 kvadratmeter mindre. Det tapte arealet kan innpasses i de blå feltene i illustrasjonen. Totalt uteareal blir omtrent likt, noe mer i alternativ 2.



Til venstre vises alternativ 1. Til høyre er Kommunedirektørens alternativ 2. Siktakse i sør fra Professor Brochs gate er i begge alternativer ivarettatt, men blir noe svekket i alternativ 2 sammenlignet med alternativ 1. Det mener Kommunedirektøren at dette byrommet tåler.



Gatetun i nord blir større, byrom i sør blir mindre. Siktaksen i nord, fra bussholdeplassen i Elgeseter gate til parken, får økt bredde og blir styrket.

Uttalelser fra sentrale utviklingsaktører

NTNU campussamling involverer mange aktører, og det er mange hensyn som skal tas. Innbygges og naboers innspill er oppsummert i avsnittet om medvirkning, sammen med innspill fra sektormyndigheter og andre parter. Under følger uttalelser fra sentrale utviklingsaktører tilknyttet campussamling til det endelige planforslaget.

Forslagsstiller Statsbygg:

“Kunnskapsdepartementets oppdragsbrev av 01.07.2022 setter nye krav og rammer for campussamlingsprosjektet. Programareal for campussamling har prioritet og Statsbygg vil kunne

Trondheim kommune

løse dette innenfor planforslaget felt BOP2/6B Hesthagen slik det nå er fremstilt. Innovasjonssenter vil ikke kunne innpasses, men er heller ikke en del av bestillingen fra KD. Utbygging av felt BOP3/6D utfordrer oppdragsbrevets krav om å velge godt byggbare tomter som bl.a. reduserer risiko ift. krevende grunnforhold og fullføre reguleringsplanen med mindre det innebærer uforholdsmessige utgifter eller risiko for campussamlingsprosjektet. Statsbygg legger derfor til rette for at NTNU selv kan regulere BOP3 når konkrete byggetiltak for NTNUs campusutvikling er dokumentert med sikte på kunne fremme en egen reguleringsplan for dette feltet.”



Tenkt tidslinje for videre prosess på tomt 6D.

Mottaksprosjektet ved NTNU (sluttbrukerne av tiltakene):

“For at NTNU skal nå sine målsettinger er det svært viktig at reguleringsplanene ivaretar mulighetsrommet som skal til for å gi byggene god intern funksjonalitet, samt følger opp den overordnede prinsipplanen. NTNU er bekymret for at dette ikke kan ivaretas hvis 6B flyttes sørover, og at konsekvensene ikke er synliggjort. Det er avgjørende for NTNU at muligheten for en universelt utformet gangforbindelse mellom Hesthagen og Gløshaugenplatået, som også blir en viktig byforbindelse, ikke forringes som en konsekvens av flyttingen av 6B. Dette medfører at siktaksen fra vest og opp mot Gløshaugenplatået hindres og at byrommet sør for 6B får mye lavere kvalitet, uten at det gir særlige muligheter for å øke kvalitet på byrommet nord for 6B. Vi oppfatter at dette er i strid med VPOR og den overordnede prinsipplanen. Dette har stor negativ konsekvens for byrom, gangforbindelse, NTNUs effektmål om å være mer en åpen og inviterende mot omgivelsene, og Trondheim kommunes egne hovedmål om et attraktivt og levende bycampus. Til slutt mener NTNU at alternativt forslag er ikke grundig nok utredet, og bør ikke sammenlignes med planforslagene fra forslagsstiller. Det er svært viktig i en så kompleks sak at det politiske beslutningsgrunnlaget er sammenlignbart, og at forskjellene kommer tydelig frem.”

Studentsamskipnaden i Gjøvik, Ålesund og Trondheim (Sit):

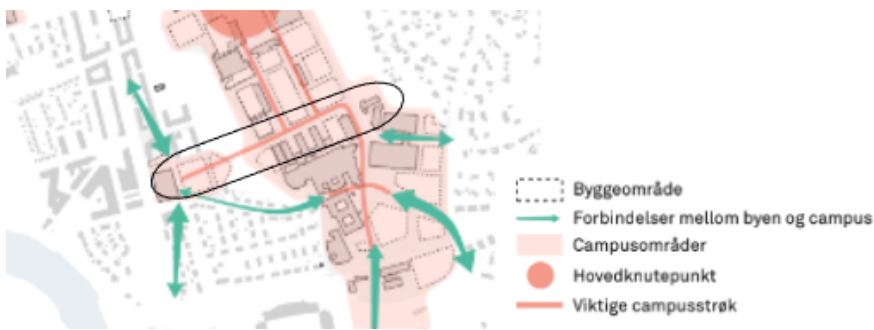
“Sit mener det bør bo studenter på og rundt campus for at det skal bli en levende og attraktiv bydel. Tilstrekkelig med gode og godt plasserte studentboliger er viktig for å for å motvirke press på etablerte boligområder i nærheten av campus når nærmere 10 000 studenter flyttes til bydelen. Forslagsstiller har kun tatt høyde for om lag 500 studentboliger plassert i delområde 4 og 5. Vi vil påpeke at dette anslaget står i fare for å bli enda lavere på grunn av mulige konflikter med lab- og logistikkfunksjoner innen samme område. For Sits vedkommende ønskes det spesielt at felt BOP1 stripereguleres til å også ivareta fremtidig mulighet for boligformål. Vi foreslår at dette feltet reguleres med blandet formål bolig/tjenesteyting. “

Trondheim kommune

Kommunedirektørens vurdering

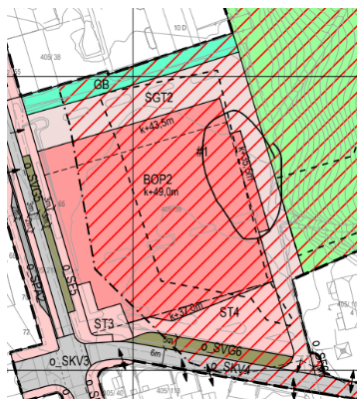
Planforslaget vil fortette et sentrumsområde som i dag er arbeidsplassparkering. Dette er i tråd med overordnede strategier. Tiltakene som ligger i planforslaget utfordrer imidlertid den kjente skalaen i området, parkverdier, og avviker fra føringer i kommuneplanens arealdel. Dette er også bakgrunnen for at Kommunedirektøren i tilbakemeldingen etter offentlig ettersyn anbefalte å jobbe videre med tilpassing til området. Dette gjaldt særlig Hesthagen-bygget, på tomt 6B, sin form og høyde. Særlig fasader mot nord måtte bearbeides.

Tiltakene i planforslaget vil tilføre området kvaliteter gjennom nye byrom og utforming av gater og rekreasjonstilbud som bru og trapp. Kommunedirektøren vurderer at også opparbeidelse av byrom og oppholdskvaliteter oppe på Gløshaugen vil være viktig for å kompensere virkningen av ny bebyggelsesstruktur. Kommunedirektøren vurderer det som viktig at hele Sem Sælands vei sikres opparbeidelse. Dette byrommet skal både ivareta forbindelsen mellom Hesthagen og Høgskoleveien, og gi nødvendige byroms- og oppholdskvaliteter for den økte studentmassen som følger av flyttingen fra Dragvoll.



Utsnitt fra illustrasjon i byromsprinsipper som viser viktige forbindelser for Campus. Forbindelsen markert med sort viser at Sem Sælands veg skal være et viktig campusstrøk og forbinder Hesthagen med Gløshaugen.

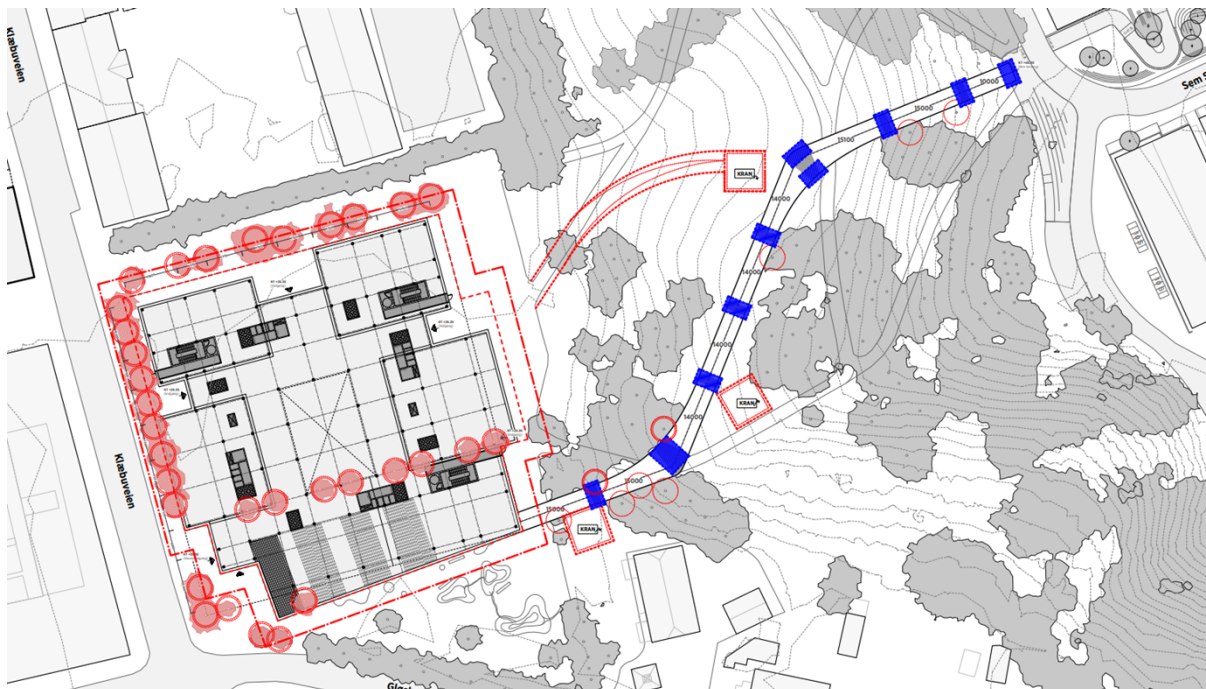
Samtidig innebærer tiltakene negative virkninger for kulturmiljøet, både for vernet bebyggelse og parkområdet. Forslagsstillers alternativ på Hesthagen-tomta er ikke tilpasset etablerte fasadelinjer i området i nord, i øst og i sør. Eksisterende boliger og rekreasjonsareal vil bli direkte berørt av skyggevirksomheter og skjerming fra bygg 6B på Hesthagen-tomta. De vil få tap av utsyn til himmel og til horisonten. Her har flere boliger dårlige dagslysforhold allerede i dag, og tiltakene vil bidra negativt til en allerede dårlig situasjon.



Kommunedirektørens alternativ 2 tar i større grad enn alternativ 1 hensyn til dette og til etablerte fasadelinjer i området. Alternativ 2 viderefører likevel alternativ 1 sin "utstikker" på tomt 6B, felt BOP2, mot øst, vist til venstre, da å fjerne denne vil innebære reduksjon av areal. Å fjerne denne har vært vurdert av Kommunedirektøren. Kommunedirektøren legger imidlertid politisk vedtak om «høy tomteutnytting» fra prinsipsaken 20.04.2021 til grunn for foreslått endringer. Tiltak som forbedrer situasjonen for boliger og gatesnittet i nord er imidlertid prioriterte tiltak når planforslaget sendes til sluttbehandling.

Brua vil også gi inngrep i et felles rekreasjonsområde som mange bruker mye, og holder høyt. Både i anleggsfase og når brua er i bruk vil tiltaket gi negative virkninger for omgivelsene. Samtidig er det sannsynlig at brua kan gi en opplevelseskvalitet. I Kommunedirektørens alternativ er arealet brua kan plasseres innenfor utvidet noe, for å ta høyde for at endringer på tomt 6B i alternativ 2 kan ha virkninger for hvor brua kan lande på bygget på tomt 6B.

Trondheim kommune



For bygging av gangbrua er det behov for oppstilling av kraner i parken. Berørte trær som følge av anleggsfasen og gangbrua er vist med røde sirkler. Søyلفundamenter er vist med blå firkanter.

Da materiale til sluttbehandling av reguleringsplanen ble mottatt høst 2022, vurderte Kommunedirektøren at det var nødvendig å gjøre ytterligere tilpasninger på Hesthagen-bygget for å redusere virkninger for boliger i nord. Derfor ble et bearbejdet planforslag, der bygget på tomt 6B ble flyttet 5 meter sørover, sendt på begrenset høring. Høringsinnspillene var ikke entydige i at dette var et tilstrekkelig godt grep for å løse utfordringene mellom boliger og foreslått bebyggelse.

Det er etter dette gjort en avveining mellom campussamlingsprosjektets behov og konsekvenser for lokalmiljøet. Det er undersøkt justeringer som løser noen av konflikter innen planområdet, som er beskrevet nærmere i del om *Endringer etter begrenset høring*.

Målkonfliktene i planforslaget er flere. Innpassing av et omfattende funksjonsprogram for NTNU på ei tomt med åpenbare byggelinjer og tilgrensende kulturmiljøer, til prioriteringen av tiltak i *Veiledende plan for offentlige rom* et sted, mot virkninger for siktlinjer og bomiljø et annet sted i planforslaget, er noen av disse målkonfliktene. Kommunedirektørens alternativ 2 løser ikke alle disse, men er et forslag til fysisk svar som kan være konfliktdempende og gir økt merverdi for byen sammenlignet med alternativ 1.

Medvirkning

Tiltakene i planforslaget er omfattende. De påvirker områder som mange bruker og er engasjerte i. Forankring lokalt gjennom bred medvirkning er noe Kommunedirektøren har hatt stort fokus på. Både forslagsstiller og kommunen har hatt egne nettsider for campus. Det er gjennomført digitale og fysiske informasjons- og dialogmøter, møter med interessegrupper i området, høringsmøter, digital byvandring og åpne kontordager på Bøker og bylab, Bytorget og campus underveis i planprosessen. Dette har vært tiltak for sikre en bred involvering av lokalmiljøet og andre parter som blir påvirket av utviklingen. I disse foraene har både forslagsstiller, plankonsulenter og Kommunedirektøren vært tilgjengelige for spørsmål. Planforslaget har vært gjennom tre ulike høringer: Høring av prinsippsak, offentlig ettersyn og høring ved førstegangsbehandling, og begrenset høring. Utstillingsmontere med innspillmuligheter gjennom QR-koder har vært plassert

Trondheim kommune

ut i høringsperioden. Denne medvirkningen har sammen med politiske vedtak ført til noen endringer og justering av tiltakene i planforslaget.

Det er et store forskjeller mellom naboer og aktører tilknyttet campussamling sine synspunkter, både på utforming av og høyder på bebyggelsen. Økologiske verdier og inngrep i Høgskoleparken er noe som har fått særlig stor oppmerksomhet, og merknadene spriker stort i både støtte og motstand til tiltaket. Samtidig har spesielt mange naboer til Hesthagen-bygget, BOP2, gitt uttrykk for at innspillene deres ikke fører fram i utviklingen av planforslaget. Forslagsstiller og NTNU har i sine merknader gitt innspill om at de er bekymret for at en flytting av bygget vil føre til arealreduksjon i Hesthagen-bygget, at gangforbindelser, særlig fra Professor Brochs gate, og det nye torget i sør skal bli svekket, og at kulturmiljøet i sør blir skadelidende, til fordel for bebyggelsen i nord, der skalaen er noe større og verneverdiene mindre. Kommunedirektøren har i alternativ 2 forsøkt å balansere dette utfordringsbildet, slik at begge parter ivaretas.

Konsekvenser for miljømessig bærekraft

Trondheim kommune har vedtatt et samfunns mål som sier at *Trondheim skal ta ansvar for et grønnere og mer sirkulært samfunn.*

Kommunedirektøren mener det er uheldig at miljøprogrammet til NTNU campussamling er nedjustert fra å være et forbilde for byggeprosjekter til bare å skulle oppnå minstekrav i Byggeteknisk forskrift (TEK17). Kommunedirektøren forstår at dette har en klar sammenheng med kostnadskuttene over statsbudsjettet, men synes det er svært beklagelig at det skal gå utover miljø- og klimaambisjonene, og målet om at byggeprosjektet NTNU campussamling skal ha et lavt klimafotavtrykk. Dette er også i strid med bystyrets vedtak i sitt møte 21.11.2019 i sak 140/19 punkt 15, som blant annet sier at Campus skal utvikles til å bli et nullutslippsområde.

Kommunedirektøren mener planforslaget bidrar positivt til byveksttalen av 25.06.2019, som inkluderer målet om at veksten i persontransporten skal skje med gange, sykling og kollektivtrafikk. Planforslaget bidrar positivt gjennom å fjerne parkeringsplasser og tilrettelegge bedre for gående og syklende.

Konsekvenser for sosial bærekraft

Trondheim kommune har vedtatt et samfunns mål som sier at *Trondheim skal være en mangfoldig by med et sterkt fellesskap.*

Flere byrom og gangforbindelser skal etableres som følge av med planforslaget.

Kommunedirektøren mener det vil være positivt for den sosiale bærekraften å få flere møteplasser i området. Foreslåtte tiltak i gate- og stinettet, som opparbeidelse av stiforbindelser med varme og belysning, vil gi forbedret skoleveg og være positivt for barn og unge generelt. Foreslått torg på tomt 6B og i enden av Abels gate gir nye byrom i området. Den foreslåtte gangbrua på 6C vil kunne utgjøre en fysisk barriere i øvre del av parken. Sammen med søylene vil broen kunne påvirke barn og unges bruk av området. Brulandingen vil innebære beslag av grøntareal, som blant annet brukes til aking om vinteren.

Generelt vil nye bygg med utadrettede funksjoner, flere møteplasser og flere brukere inn i området være positivt for aktivisering av områder og økt trygghetsfølelse. Planforslaget kan bidra til å øke attraktiviteten i området, som kan gi økt grad av bostabilitet. Økt aktivitet på flere tider av døgnet vil gi økt grad av trygghet, men kan også forårsake mer støy. Økt antall studenter i området kan medføre hyblifisering i nærområdene. God utforming er vesentlig for å oppnå trygge omgivelser. Eventuelle inntrukne partier i fasader bør utformes med god bredde, synlighet og

Trondheim kommune

belysning slik at det skapes oversiktlige rom langs bebyggelsen. Dette ivaretas i videre prosjektering gjennom NTNUs utformingsprinsipper.

Sammenslåing av campus og bedre fasiliteter vil kunne gi bedre arbeidsmiljø og økt følelse av tilhørighet for universitets brukere, samt positive konsekvenser for utdanningsnivå og kompetanse. Planforslaget har imidlertid kun delvis ivaretatt nabolagets innspill når det gjelder skala og tilpassing. Det har gitt store diskusjoner. Det er imidlertid et gode for byen og i tråd med kommunens egne mål at universitetsfunksjonen styrkes gjennom campussamling. Kommunedirektøren anbefaler at dialogen med nabolaget fortsetter når byggesakene skal gjennomføres, for å forankre tiltakene ytterligere i lokalmiljøet.

En attraktiv og levende bycampus for studenter, ansatte, besøkende, innbyggere og turister er et viktig virkemiddel for å oppnå samfunnsålet som er satt.

Konsekvenser for økonomisk bærekraft

Trondheim kommune har vedtatt et samfunns mål som sier at *Kunnskaps- og teknologihovedstaden Trondheim skal være et kraftsentrum for en bedre verden*. Kommunens mål om å styrke sin posisjon som Teknologihovedstad og kunnskapsby er konkretisert i *verdskapingsstrategien, strategien for innovasjonsdistrikt og helhetlig studentpolitikk*.

Kommunedirektøren mener tiltaket vil ha positive konsekvenser for verdiskaping og næringsutvikling gjennom å bidra til å styrke Trondheims faglige miljø innen økonomi og innovasjon. Trondheims posisjon som kunnskaps- og teknologihovedstad kan styrkes gjennom campussamling, hvor flere synergieffekter for både byen og universitetet kan tenkes å vise seg med gjennomføringen. Et redusert arealprogram fører imidlertid til at ønske om innovasjonssenter, med rom for samhandling med eksterne, ikke realiseres som følge av planforslaget.

Kommunedirektøren mener planforslaget vil ha noen økonomiske konsekvenser for Trondheim kommune. Tiltak i reguleringsplanen er i stor grad sikret gjennom rekkefølgekrav i bestemmelsene. Det er satt rekkefølgekrav om opparbeidelse av *deler* av Klæbuveien, som er en offentlig vei, i forbindelse med utbygging. Kommunen vil få noe bedret praktisk drift av fortau langs Klæbuveien, som følge av at veien reguleres med redusert gateparkering, og med bredere fortau. Deler av Klæbuveien er ikke sikret som rekkefølgekrav. Tilrettelegging av kommunal gategrunn som boligsoneparkering Abels gate og Schøyens gate er ikke sikret som rekkefølgekrav. Den illustrerte løsning er imidlertid en hensiktsmessig mulighet til å utvide dagens boligsoneparkering. Dette vil gi en bedre avgrensing mot Høgskoleparken.

Del av eiendom i Gløshaugveien 4 reguleres til del av park. Dette vil kreve erverv. Høgskoleparken er eid av NTNU.

Kommunedirektørens konklusjon

NTNU campussamling er en nasjonal investering med ambisjoner om å bidra til kunnskapsutvikling, innovasjon og samfunnsutvikling. Det er også et stort og viktig byutviklingsprosjekt for Trondheim. Samlingen innebærer mange muligheter for både by og universitet.

Samtidig blir campusutbyggingen den største endringen av bylandskapet i nyere tid, med betydelige virkninger for naboer og brukere av området. Campussamlingen vil medføre lange byggeprosesser og ulemper for studenter, ansatte og deler av byens befolkning, og da særlig for

Trondheim kommune

eksisterende bomiljøer. Det blir viktig med god dialog med alle berørte i gjennomføringsfasen for å minimere ulemper, og legge til rette for gode midlertidige løsninger. Dersom de arkitektoniske og miljømessige ambisjonene styrkes ytterligere i prosessene som følger etter vedtatte reguleringsplaner, vil dette ha en stor positiv effekt på prosjektenes forhold til omgivelsene sine. På tross av negative virkninger for omgivelsene, vurderer Kommunedirektøren at planforslaget slik det nå foreligger vil gi flere gevinster for byen og samfunnet. Planforslaget er i tråd med Trondheim kommunes politiske mål om campussamling og bærekraftsmålene som kommunen har forpliktet til.

Forslagene skal sikre både hensynet til campusprosjektet, innovasjonsdistriktet og til den omkringliggende byen. Alternativ 1 vektlegger i større grad hensynet til campusprosjektets behov og gir et større byrom i sør. Alternativ 2 vektlegger i større grad hensynet til naboene i nord, og gir et større gaterom i nord, samtidig som kvaliteter i byrommet mot sør ivaretas.

Kommunedirektøren anbefaler at Kommunedirektørens forslag, alternativ 2, vedtas.

Kommunedirektøren i Trondheim, 13.01.2023

Bente Næverdal
byutviklingsdirektør

Ragna Fagerli
byplansjef

Mia Anette Prøsch Stilson
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Vedlegg

Vedlegg 1: Planbeskrivelse

Vedlegg 2: Reguleringskart, alternativ 1, Statsbygg

Vedlegg 3: Reguleringskart, alternativ 2, Kommunedirektøren

Vedlegg 4: Reguleringsbestemmelser med vedlegg

Vedlegg 5: Vedlegg til bestemmelser: Byromsprinsipper

Vedlegg 6: Merknader, med forslagsstillers og Kommunedirektørens kommentarer

Vedlegg 7: Illustrasjonsvedlegg, alternativ 1, Statsbygg

Vedlegg 8: Illustrasjonsvedlegg, alternativ 2, Kommunedirektøren

Vedlegg 9: Notat, dagslysanalyse for naboer til bygg 6B

Vedlegg 10: Miljøprogram NTNU Campus versjon 2

Vedlegg 11: VA-notat og plan til sluttbehandling

Kun beslutningsrelevante dokument legges ved