

Saksframlegg

Detaljregulering av Området Høgskoleveien - Grensen, r20200033, sluttbehandling

Arkivsaksnr.: 20/58340-124

Forslag til innstilling:

Alternativ 1) Forslag til innstilling i tråd med planfaglige vurderinger:

Bystyret vedtar forslag til detaljregulering av Området Høgskoleveien - Grensen med følgende endringer:

- Maksimal kotehøyde på felt BOP1 (Fengselstomta) endres fra +43 meter (fem etasjer) til +38,5 meter (fire etasjer). Plankartet og reguleringsbestemmelse 4.1.1. om grad av utnytting endres til å samsvare med dette.
- Det tillates ikke sykkelparkering på felt BKB2 i Grensen. Reguleringsbestemmelsenes § 4.1.2 endres til å samsvare med dette.
- Det må være minimum 250 sykkelparkeringsplasser maksimalt 50 meter fra Studentersamfundet. Disse plassene må være tilgjengelige i Studentersamfundets åpningstid.

Reguleringsplanforslaget er vist på kart i målestokk 1:1000, merket Asplan Viak og Trondheim kommune senest datert 06.01.2023 med bestemmelser datert 16.01.2022 og beskrevet i planbeskrivelsen, datert 16.01.2022.

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

Alternativ 2) Forslag til innstilling dersom forslagsstiller sine ønsker om areal skal legges til grunn:

Bystyret vedtar forslag til detaljregulering av Området Høgskoleveien - Grensen med følgende endringer:

- Det tillates ikke sykkelparkering på felt BKB2 i Grensen. Reguleringsbestemmelsenes § 4.1.2 endres til å samsvare med dette.
- Det må være minimum 250 sykkelparkeringsplasser maksimalt 50 meter fra Studentersamfundet. Disse plassene må være tilgjengelige i Studentersamfundets åpningstid.

Reguleringsplanforslaget er vist på kart i målestokk 1:1000, merket Asplan Viak og Trondheim kommune datert 25.10.2022 med bestemmelser datert 16.01.2022 og beskrevet i planbeskrivelsen, datert 16.01.2022.

Trondheim kommune

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



Planområdet, delområde 1 Området Høgskoleveien - Grensen, 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 redusert betraktelig etter krav fra kunnskapsdepartementet våren 2022. NTNUs ambisjoner for videre utvikling er imidlertid ikke redusert. Reguleringsplanene som fremmes nå legger rammene for både campussamling 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 kunnskapsaksen fra Nyhavna i nord til Sluppen i sør.

Planområdet omtales som delområde 1, fordi det er ett av de fem varslede delområdene som inngår i reguleringen av NTNUs campussamling. Planforslaget er en detaljreguleringsplan, og er en av fire reguleringsplaner for bycampus som fremmes til sluttbehandling, ettersom delområde 4 og 5 fremmes som én, felles områderegeringsplan.

Trondheim kommune



Tiltakene på de ulike delområdene innen campussamling vist i sammenheng. Delområde 1 er vist med rød strek.

Bakgrunn

Reguleringsplanforslaget er utarbeidet av Asplan Viak som plankonsulent, på vegne av forslagsstiller Statsbygg. Kommunedirektøren mottok komplett planforslag 01.12.2021, planforslaget ble behandlet av bygningsrådet 29.03.2022 og høringen ble avsluttet 02.06.2022. Ettersom Riksantikvaren overtok som planmyndighet for Trøndelag fylkeskommune, fikk de utvidet høringsfrist til 07.10.2022. Etter høringsperioden ble planforslaget bearbeidet og Kommunedirektøren mottok revidert materiale fra forslagsstiller 04.11.2022. Parallelt med dette var det en begrenset høring om endring av tverrsnittet i Klostergata, som hadde frist 20.10.2022.

Kommunedirektøren lagde et eget planforslag for den delen av Grensen som ble tatt ut av planen før planforslaget Området Høgskoleveien - Grensen ble lagt på høring. Denne planen kalte vi Grensen, øvre del, og den ble lagt ut på høring av bygningsrådet i møte 06.10.2022 med høringsfrist 28.11.2022. Planen rakk ikke å bli ferdig slik at den kunne innlemmes i planområdet til planforslaget Området Høgskoleveien - Grensen før sluttbehandling, men er planlagt ferdigstilt i løpet av første del av 2023.

Reguleringsplanforslaget er utfyllende beskrevet i den vedlagte planbeskrivelsen.

Hensikt

Planforslaget legger til rette for nye bygninger med universitetsformål i et byintegrert campus. Planforslaget gir også vern til bygninger med kulturminneverdi, og vern og gode vekstvilkår for den fredede trealléen mellom Elgeseter gate og Hovedbygningen på Gløshaugen-plataet.

Trondheim kommune

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 [98/21](#) følgende prinsipp for videre arbeid med reguleringsplan for delområde 1:

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 Grenden, og tett på Studentersamfundet.

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

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 - Grenden, med følgende endringer:

- 1. Tomt 1A Øvre Grenden: 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 Grenden kan flyttes eller bevares fram til førstegangsbehandling.*
- 2. Tomt 1B Nedre Grenden: Vurdere om flere av bygningene i Nedre Grenden kan flyttes eller bevares fram til førstegangsbehandling.*
- 3. Tomt 2 Del av Fengselstomta, 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 områdets særpreg og historiske verdi.*

Bygningsrådet vedtok i sitt møte 29.03.2022 i sak [65/22](#):

Bygningsrådet vedtar å legge forslag til detaljregulering av Området Høgskoleveien - Grenden ut til offentlig ettersyn. Før sluttbehandling skal følgende vurderes endret:

- 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 bygningenes 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 bli 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.*

Trondheim kommune

5. Utkragede bygningsdeler over offentlig fortau i Klostergata og Christian Fredriks gate og Kronprinsesse Märthas alle tillates ikke.
6. Planområdet skal omfatte Øvre Gensen og det skal legges hensynssone bevaring på de husene som var planlagt bevart i prinsippens alternativ 2, og det skal vurderes om det totalt arealbehov kan løses gjennom dette.
7. Formannskapet viser til vedtatt veiledende plan for offentlige rom og forbindelser i Bycampus Elgeseter (VPOR), hvor det ble vedtatt at en grønn korridor skulle styrkes i Klostergata/Christian Fredriks gate. Det skal vurderes tiltak for å oppnå dette, herunder innarbeiding av grønt i fasader.
8. Andelen sykkelparkeringer som skal være dimensjonert for transport- og/eller familiesykler skal økes fra 2,5 % til 8 %.
9. Landemerkene i området er viktige identitetsmarkører for Trondheim og bygningsrådet mener at prosjektet skal hensynta dette i mye større grad når saken kommer til sluttbehandling. Siktlinjene skal ivaretas bedre og bygningsmassen skal endres slik at det passer bedre med omgivelsene.

Beskrivelse av planforslaget



Illustrasjonsprosjektet er én måte å disponere kvadratmetre i utstrekning og høyde innenfor den regulerte maksimale utnyttelsen på tomtene. Illustrasjonen viser ikke bygninger, men rammer for bygninger.

Planforslaget legger til rette for bebyggelse i tre, fire og delvis fem etasjer med underetasje i felt BOP1 (Fengselstomta) og fire etasjer med underetasje i felt BOP2 (Nedre Gensen). Rundt Statsarkivet er bebyggelsen begrenset til tre etasjer. Bak Vollan gård er det lagt opp til et lavt glassbygg, som knytter gården sammen med den nye bebyggelsen og Statsarkivet. Både Vollan gård og Statsarkivet er tenkt tatt i bruk og inngår i et samlet bygg på Fengselstomta. Bebyggelsen på Fengselstomta knyttes til bebyggelsen på Nedre Gensen med en kulvert i en etasje, under Vollabakken. Studentersamfundet knyttes til bebyggelsen med en kulvert under Kronprinsesse Märthas allé. Mot Studentersamfundet trappes bebyggelsen opp til fire og fem etasjer. Takene er delvis tenkt som grønne tak og delvis lavtbyggende solcelleanlegg, men ikke opphold. Det tillates solceller i bestemmelsene, men det er ikke sikret det blir det. Trapperom tillates å stikke opp 2 meter på 10 prosent av takflaten.

Trondheim kommune

Bebyggelsen skal utformes slik at det oppnås variasjon i lange fasadeliv gjennom oppdeling, relieffvirkning og/eller variasjon i materialbruk. Maksimal lengde uten oppdeling er 24 meter. En stor andel av første etasjer skal være utadvendte. Utkraginger tillates hovedsakelig mot Kronprinsesse Märthas allé, over offentlig fortau bak bussholdeplass i Klostergata og over offentlig torg i Vollabakken.

I Grensen skal ett hus, i Grensen 6, flyttes til ny plassering på øverste rekke mot Hovedbygningen. Et annet hus, i Høgskoleveien 12, er tillatt revet. På øverste rekke, der det inntil 1960-tallet har stått hus, foreslås sykkelparkering.

Det legges til rette for nytt gatetverrsnitt og ny utforming av Klostergata fra Studentersamfundet til Vollabakken. Her vil det legges bussholdeplass. Fortauet skal gå bak holdeplassen. Det er ikke lagt opp til sykkelløsning her. Det gir plass til et vegetasjonsbelte på 2 meter, med plass til trær og eventuelt busker.



Klostergata med vegetasjonsbelte til venstre. Perspektiv som viser opplevelse fra gateplan til høyre.

Bebyggelsens maksimale utstrekning for alle byggeområder er angitt med byggegrenser, byggegrenser for tillatt utkraging over fortau og maksimale høyder i kombinasjon med største tillatte bruksareal for hvert byggeområde. Volumer vil derfor være noe mindre enn de maksimale rammene.

Illustrasjonsprosjektet viser bebyggelse med det maksimale bruksarealet, men er bare én måte å disponere det maksimale antallet kvadratmetre. Det vil være andre måter å komponere bygningsvolumene og utforme arkitekturen, og 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.

Det er sikret likelydende fellesbestemmelser og byromsprinsipper for alle delplaner innen campussamling. Noen tillegg er lagt til områdeplanen for delområde 4 og 5. Disse fellesbestemmelsene har som formål å sikre kvalitet, helhet og sammenheng på tvers av planforslagene. Byromsprinsippene er vedlagt bestemmelsene med prinsipper for hvordan de offentlige og felles byrommene skal utformes.

Endringer i planforslaget

Program for byggeprosjektet i planen

NTNU hadde opprinnelig ønske om å samle ulike fagretninger fysisk i klynger og fagretningene

Trondheim kommune

kunst, arkitektur, musikk og design (KAMD) var tenkt plassert i området Høgskoleveien - Grensen. I prinsippssaken ble det opplyst at KAMD til sammen trengte cirka 29 000 kvadratmeter. Programmet for bygningene har endret seg gjennom planprosessen. Etter redefinering av campussamlingsprosjektet fra kunnskapsdepartementet våren 2022, foreslås felt BOP2 tilrettelagt for institutt for musikk, dette gjelder imidlertid bare fagområdet fra Dragvoll, og institutt for kunst- og medievitenskap fra Dragvoll, felles læringsarealer for hele NTNU og tilhørende knutepunktsfunksjoner, som også kan være et tilbud for hele Trondheims befolkning. Felt BOP1 inngår i NTNU campusutvikling (NCU), som skal sikre fremtidig vekst og en ytterligere samling av NTNUs studietilbud innen utadrettet faglig aktivitet, som kan ha synergier og sambruk med Studentersamfundets virksomheter. Det er ikke oppgitt at programmet krever et bestemt areal. Det er i planforslaget lagt opp til et samlet areal på 19 550 kvadratmeter bruksareal på og over bakken, inkludert areal i Statsarkivet og Vollan gård. Areal under bakken, i en underetasje, er opplyst til å kunne være cirka 4 600 kvadratmeter, til sammen 24 250 kvadratmeter. Arealet i Øvre Grensen kommer i tillegg. Det er foreslått 3 800 kvadratmeter BRA ny bebyggelse med blandet formål bolig/tjenesteyting i dette planforslaget ut over eksisterende bebyggelse.



Planområdet besto opprinnelig av tre byggeområder: Del av Fengselstomta Statsarkivet med parkanlegg og Vollan gård, byggeområde BOP1, Nedre Grensen, byggeområde BOP2, og Øvre Grensen, byggeområde BKB3. Fengselstomta ligger mellom Studentersamfundet og Statsarkivet med parkanlegg, der Vollan fengsel sto frem til 1972. Før første gangs politisk behandling ble Øvre Grensen, vist med stiplet rød strek, tatt ut av planavgrensningen.

Endringer i tråd med vedtak i forbindelse med behandling av prinsippssak

[Prinsippssak for Området Høgskoleveien - Grensen ble behandlet av bygningsrådet i møtet 20.04.2022 i sak 98/21](#) . Den viktigste diskusjonen i prinsippssaken var hvilket av de tre

alternativene som skulle legges til grunn for videre bearbeiding frem mot første gangs behandling: Alternativ 1, som var minst i volum og totalt antall kvadratmetre, eller alternativ 2, som var en del større. Det var også et alternativ 3, som verken kommunen eller forslagsstiller ønsket, som hadde størst volum og antall kvadratmetre. I prinsippssaken ble det vedtatt at alternativ 2 skulle legges til grunn for videre arbeid. Det gjorde at man etter vedtaket kunne legge bort det minste alternativet. Arealet ble likevel omdisponert en del og ved første gangs behandling ble det

Trondheim kommune

foreslått et tårn på sju etasjer ned mot tilbygget til Studentersamfundet.



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

Etter prinsippssaken ble byggeområdet i Grensens, Trekanttomba, gangvegen og tomta til Sommervold og nabohusene, tatt ut av planforslaget, og planområdet ble derfor mindre. En stor del av det eksisterende bygningsmiljøet Grensens ble da også tatt ut av planområdet.

Endringer som følge av vedtak i forbindelse med førstegangsbehandling og høringsinnspill

Oppfølging av vedtakspunkter

Ved førstegangs politisk behandling ble det vedtatt at en del forhold måtte vurderes til sluttbehandling. Gjennom offentlig ettersyn har enkelte av disse forholdene fått tilslutning fra både privatpersoner, foreninger og sektormyndigheter. Av vedtakspunktene i bygningsrådets første gangs behandling, er følgende endret: Høyden på bygningsmassen i sørvest på Fængselstomba, felt BOP1, kalt "Tårnet", er tatt ned slik at høyden blir maksimalt fem etasjer. På Nedre Grensens, felt BOP2, er bygningsmassen tatt ned til fire etasjer. Rundt Statsarkivet er bygningsmassen redusert til tre etasjer, og høyde på nye bygninger som ligger inn mot Statsarkivet er nå lavere enn gesimsen til Statsarkivets hovedbygning, administrasjonsdelen. Mot Klostergata er glassveggen i den nye bygningen trukket inn til innenfor første rad med vinduer til Statsarkivet. Statsarkivets hovedbygning har også fått mer rom rundt seg, også på baksiden. Utkragede bygningsdeler over offentlig fortau i Klostergata og Christian Frederiks gate og Kronprinsesse Märthas allé skulle ikke tillates. Noen av utkragingene er fjernet. Kommunedirektøren mener at utkragingen som ligger bak ny holdeplass for buss, kan være akseptabel. De andre punktene kommenteres under Kommunedirektørens vurdering.

Bygningsrådet la også til et eget punkt om bygningsmassen: «Landemerkene i området er viktige identitetsmarkører for Trondheim og bygningsrådet mener at prosjektet skal hensynta dette i mye større grad når saken kommer til sluttbehandling. Siktlinjene skal ivaretas bedre og bygningsmassen skal endres slik at det passer bedre med omgivelsene.»

Kommunedirektøren kommenterer dette vedtakspunktet under sin vurdering.

Planområdet skulle omfatte Øvre Grensens og det skulle legges hensynssone bevaring på de husene som var planlagt bevart i prinsippssakens alternativ 2, og det skulle vurderes om det totalt arealbehov kan løses gjennom dette. Forslagsstiller ønsket ikke å gjøre dette og kommunen har derfor gjort det selv. Det er foreslått 3 800 kvadratmeter BRA ny bebyggelse med blandet formål bolig/tjenesteyting i dette planforslaget. Arealet kan altså brukes til universitetsformål, men Statsbygg har vurdert dette arealet som uaktuelt for deres program i campussamlingsprosjektet.

Trondheim kommune

Formannskapet ba om at en grønn korridor skulle styrkes i Klostergata/Christian Frederiks gate i tråd med *Veiledende plan for offentlige rom i Bycampus Elgeseter (VPOR)*. Ettersom nytt gatetverrsnitt ikke inkluderer sykkelløsning, er det nå plass til et vegetasjonsbelte på 2 meters bredde i Klostergata. Ferdsløse med sykkel skal på sikt ivaretas i Høgskoleveien. Det er liten endring med tanke på sykkelparkering, som kommunedirektøren mente var for dårlig, men andelen sykkelparkeringsplasser som skal være dimensjonert for transport- og/eller familiesykler er økt fra 2,5 prosent til 8 prosent.

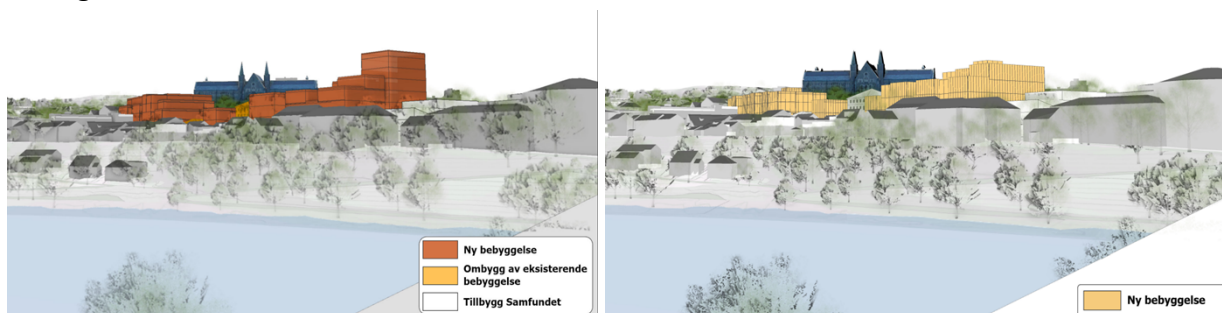
Bygningsrådets vedtak om det totale arealbehovet kan løses gjennom foreslått nybygg i Øvre Grensen er svart ut av forslagsstiller:

«Nybygg-arealene i Øvre Grensen vil ikke svare ut føringene i oppdragsbrevet fra Kunnskapsdepartementet til Statsbygg. For funksjonalitet er arealene for små og fragmenterte, og etasjehøyden er betydelig lavere enn kravene i NTNUs kvalitetsmål. Kostnadmessig vil ikke arealene ha en størrelse, form eller beliggenhet som bidrar til å redusere enhetskostnader i prosjektet (kvadratmeterpris) i tråd med føringene i oppdragsbrevet. For NTNU er det likevel viktig å se på hvordan denne tomten kan utnyttes i framtidig utvikling av universitetet.»

Endringer som følge av merknader

I høringsperioden kom det inn totalt 43 merknader; 4 offentlige myndigheter, 10 fra organisasjoner og foretak, 2 fra velforeninger og borettslag og 27 fra private. Det ble bedt særskilt om innspill på om Øvre Grensen burde tas med, noe mange var positive til. Trøndelag fylkeskommune varslet fem innsigelser til planen, to av dem vedrørende kulturminnevern og en vedrørende alléen. Fylkesutvalget endret imidlertid på dette i sin politiske behandling av saken, og merknaden fra Trøndelag fylkeskommune inneholdt derfor ingen innsigelser. Når innsigelse om kulturminnevern fjernes av fylkesutvalget, går saken automatisk til Riksantikvaren. Fylkeskommunen mente forøvrig at man i det videre arbeidet bør se på hvordan siktkorridoren til/fra hovedbygningen kan ivaretas bedre. Det bør vurderes om man kan redusere byggehøyden i felt BOP1.

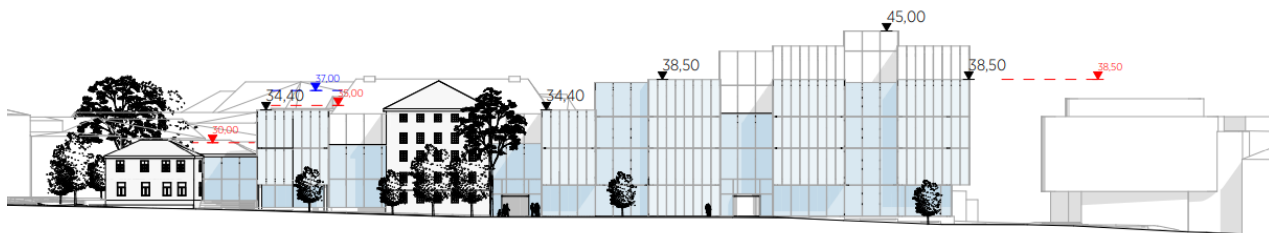
Riksantikvaren gikk i dialog med forslagsstiller og kom til enighet om noen endringer som gjorde at planen ikke fikk innsigelse fra dem. Bebyggelsen rundt Statsarkivet ble justert slik at den venede bygningen fikk stå tydeligere frem. Byggegrensen mot den fredede alleen ble trukket litt lengre unna trestammene, slik at avstanden ble 7,5 meter. Riksantikvaren kom også med et faglig råd om å senke bebyggelsen på Fængselstomta til maksimalt fire etasjer. Riksantikvarens merknad er tatt med som eget vedlegg, siden den kom inn en stund etter høringsperioden, etter utvidet høringsfrist for dem.



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

Trondheim kommune

Mange naboer mente det ville bli uakseptabel skygge på bebyggelsen på andre siden av Klostergata. Kommunedirektøren ba om at det ble vurdert avtrapping av de øverste etasjene av bebyggelsen på Fængselstomta. Dette ble ikke endret.



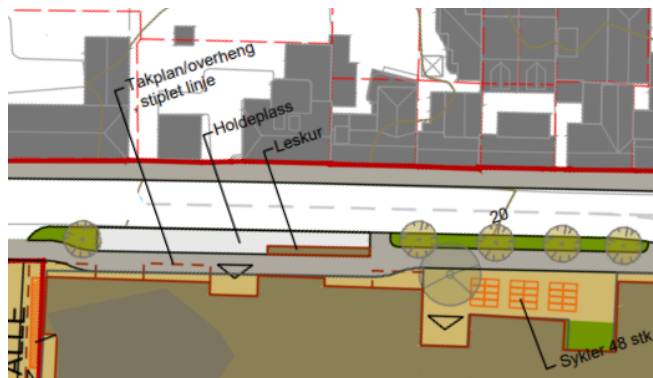
Selv med en reduksjon til fire etasjer, vil bygget på Fængselstomta rage én etasje over gesimsen på tilbygget til Studentersamfundet.

Fortidsminneforeningen mente bebyggelsen generelt er for høy og at den foreslåtte bebyggelsen mellom Statsarkivet og Vollan gård bør tas ut. Flere merknader dreier seg om å at de nye byggene må tilpasse seg stedets karakter, ikke være for høye og ikke ødelegge sikten mot Hovedbygningen. Kommunedirektøren kommenterer disse merknadene under sin vurdering.

Endringer som følge av begrenset høring av Klostergata

Samtidig som planforslaget lå ute på høring, var det tett dialog mellom forslagsstiller Statsbygg med plankonsulent Asplan Viak, Trondheim kommune og Trøndelag fylkeskommune angående utformingen av Klostergata i den delen av gata som ligger inne i planområdet.

I løpet av planprosessen har det langt på vei blitt bestemt hvordan Klostergata skal utformes. Det har skjedd ved at det er gjort politiske vedtak i plansaken som omhandler Elgeseter gate og tilliggende gater. Både bystyret og fylkesutvalget har gjort prinsippvedtak om å velge alternativet med kollektiv og gange i Klostergata og sykkeltilbud i Høgskoleveien, omtalt som alternativ 4. Etter høringsperioden ble det enighet om at det fremtidige gatetverrsnittet for Klostergata også skal reguleres inn i planen for Området Høgskoleveien - Grensen. Det er viktig at det er plass nok til den prinsippløsningen som er vedtatt og at det er plass til holdeplass for buss, der man har vedtatt at den skal ligge. Plankonsulent tegnet et revidert plankart, utformet nye bestemmelser og illustrasjoner. Miljøpakken utarbeidet grunnlaget for gatesnitt og holdeplass, som er tatt inn i planforslaget. Forslaget ble sendt på en begrenset høring til naboer i Klostergata og til Trøndelag fylkeskommune, som er eier av gata. Ingen av merknadene inneholdt motforestillinger om denne endringen.



Holdeplassen har leskur. Fortauet legges bak for å hindre konflikt mellom folk som går på fortauet og av- og påstigende passasjerer.

Uttalelser fra forslagsstiller Statsbygg, sluttbruker NTNU og Sit

Trondheim kommune

NTNU campussamling involverer mange aktører, og det er mange hensyn som skal tas. Innbyggere og naboers innspill er oppsummert i avsnittet om medvirkning. Alle merknader fra høringsperioden er kommentert i vedlegget *Merknader med forslagsstillers og Kommunedirektørens kommentarer*. Under følger uttalelser fra forslagsstiller, sluttbruker NTNU og Sit til det endelige planforslaget. Forslagsstillerens kommentar finnes også i planbeskrivelsen under overskriften *Forslagsstillerens kommentar*.

Forslagsstiller Statsbygg:

“Programareal for campussamling har prioritet i kunnskapsdepartementets oppdragsbrev til Statsbygg av 01.07.2022. Statsbygg vil kunne løse arealbehovet i delområde 1 innenfor planforslagets felt BOP2/tomt 1B Nedre Grensen slik det nå er fremstilt. Felt BOP1/tomt 2 bak Studentersamfundet planlegges for NTNU Campusutviklings planer for en fremtidig samling av fagene kunst og musikk, som tidligere var en del av campussamlingsprosjektet. Planforslaget er betydelig bearbeidet etter høringsperioden, bl.a. etter forhandlinger med Riksantikvaren. Gjennom denne prosessen har byggehøyder og fjernvirkning blitt redusert og avstanden mellom trekkene i alleen og ny bebyggelse er økt. Dette har også redusert arealpotensialet, og foreslått bebyggelse utgjør et minimum av hva som er nødvendig for å kunne gjennomføre planene for campussamling.”

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 prinsiplanen. NTNU er bekymret for at dette ikke vil kunne ivaretas hvis femte etasje på tomt 2 fjernes. For NTNU er dette fremdeles en viktig utviklingstomt for å kunne samle kunst og musikk tett på Campus. Tomten vil være sentralt plassert i et av de viktigste koblingspunktene mellom by og universitet, og som skaper et vitalt delknutepunkt i NTNUs campus, tett koblet mot Studentersamfundet, hvor potensialet for å oppnå Trondheim kommune og NTNU sine felles målsettinger om et attraktivt og levende bycampus med urbane kvaliteter, og gjøre NTNU mer åpen og inviterende mot omgivelsene er særdeles stort. Tomten har et stort potensial i et fremtidig perspektiv og vil kunne utvikles slik at aksene Gløshaugen og bysentrum forsterkes.”

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. Selv om område «Øvre Grensen» er tatt ut av denne planen vil vi oppfordre om å fortsatt se dette området i sammenheng med NCS-planene og at mulighetene for etablering av studentrettede tjenester og tilbud i forbindelse med planområdet ivaretas.”

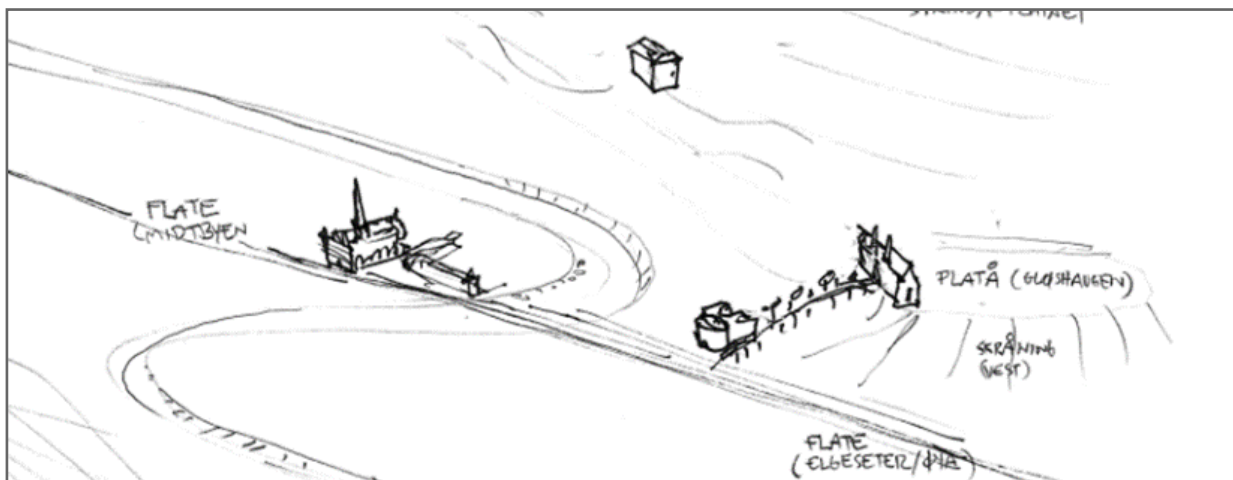
Kommunedirektørens vurdering

Viktige utfordringer i planarbeidet

Planforslaget åpner opp for å endre et markant institusjons- og parkmiljø midt i Trondheim sentrum. Den oppsatte arealrammen for de foreslåtte, nye universitetsbyggene på 19 550

Trondheim kommune

kvadratmeter bruksareal innenfor planområdet innebærer en høy utnyttelse på tomtene, med store høyder, bygningsmasse tett på eksisterende kulturminner og store utkrager i offentlige byrom. Den største utfordringen i denne plansaken er ivaretagelse av viktige kulturminner. Det gjelder både kulturminnene i planområdet og kulturminnene tett opptil planområdet. 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.

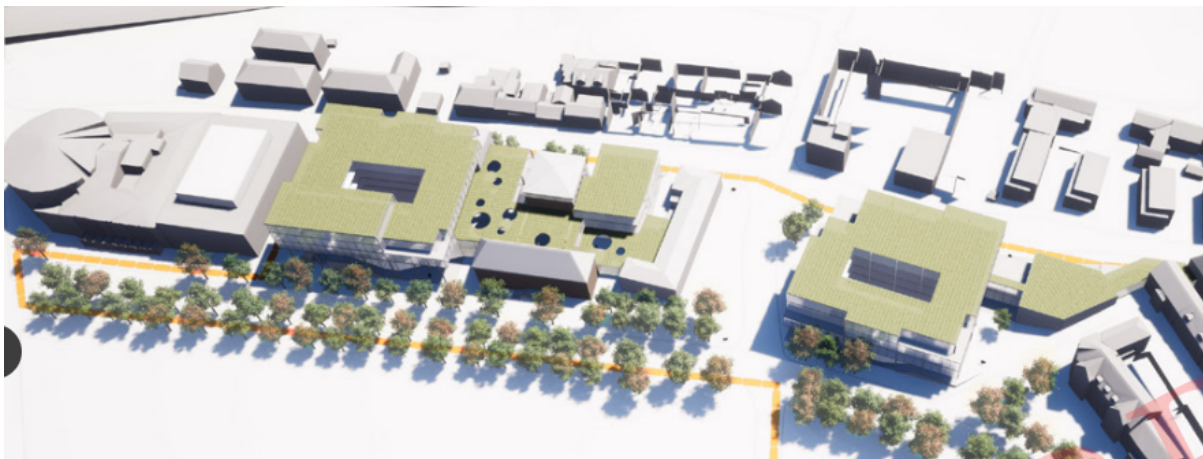
En annen stor utfordring er å ivareta den fredede alleen, som både er et kulturminne i seg selv og en viktig fysisk forbindelse som binder Hovedbygningen og Studentersamfundet sterkt sammen. Alleen setter en grense for hvor langt mot syd en kan bygge, og den må også ha god nok plass til røtter og trekroner for å få gode vekstvilkår. Byggegrensen må derfor være langt nok 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 en byintegriert campus. Det er også viktig at det er god nok plass til møteplasser rundt inngangspartiene og at byrommene ikke fylles opp av sykkel- og sparkesykkelparkering. Bebyggelsens struktur, og hvordan den tilpasser seg til stedets karakter og omkringliggende bebyggelse i skala og høyder, har også vært en viktig utfordring. Trær og betydningen deres for stedskarakteren, kvaliteten på byrom og virkning på biologisk mangfold er en annen utfordring.

Anbefalinger for bygningsmassen

Kommunedirektørens primære anbefaling har vært at mer av parkanlegget rundt Statsarkivet kunne beholdes, og at fotavtrykket på bygningsmassen burde reduseres. Ettersom vedtaket i prinsipp-saken åpnet for et alternativ som bygget ned hele parkanlegget, har imidlertid ikke Kommunedirektøren anbefalt noe vedtakspunkt om dette, selv om arealbehovet har minnet underveis i planprosessen.

Trondheim kommune



Alternativ 2 i prinsippaken skulle ifølge vedtaket i bygningsrådet legges til grunn for videre arbeid med delområde 1.

Bearbeidingen av bygningsmassen som har skjedd etter første gangs behandling og gjennom dialogen med Riksantikvaren har gitt et positivt utfall. Bebyggelsens form har blitt mer ryddig. En lavere bebyggelse rundt Statsarkivet gjør at denne bygningen kommer mye mer til sin rett, både som et viktig kulturminne og som en arkitektonisk gjennomført bygning. Oppdelingen av bygningsmassen i felt på minimum 24 meter er positivt for tilpasningen til eksisterende bebyggelse. Noen av utkragingene over offentlig fortau er fjernet.

De generelle høydene er mer tilpasset stedet, men Kommunedirektøren mener den øvre etasjen mot Klostergata og Christian Frederiks gate burde vært trukket noe tilbake for at ikke den nye bebyggelsen skal dominere i gatebildet.

Når det gjelder synligheten av byggene sett fra viktige steder i byen, mener Kommunedirektøren at de fire høye etasjene på Nedre Grenden, felt BOP2, er akseptable, men at de fem høye etasjene mot Studentersamfundet gir en uheldig og negativ virkning. Selv om det tidligere "Tårnet" på syv etasjer, er tatt ned, vil den femte etasjen sydvest på Fængselstomta forstyrre sikten mot Hovedbygningen i det store landskapsbildet og konkurrere om oppmerksomheten med det som er NTNUs fremste signalbygg, nemlig Hovedbygningen. Den høye delen vil også dominere Studentersamfundets tilbygg. Et tilbygg som er nennsomt planlagt og tilpasset den opprinnelige bygningen fra 1929.



Kommunedirektøren mener at virkningen av den femte etasjen er negativ også sørfra i innfartsåren Elgeseter gate.

Trondheim kommune

Kommunedirektøren mener at det ikke er gode faglige argumenter for å tillate fem etasjer, men at bygningsmassen med fire etasjer kan bli et vellykket bygning blant de ikoniske kulturminnene i området. Dette støttes av Trøndelag fylkeskommune gjennom dialogmøter, Riksantikvaren gjennom faglig råd, og av Byantikvaren og Byarkitekten. Med fire etasjer mener Kommunedirektøren at bygningsrådets vedtak om at prosjektet skal hensynta landemerkene og ivareta siktlinjene bedre og at bygningsmassen skal endres slik at det passer bedre med omgivelsene, er tilfredsstillende fulgt opp.

Kommunen har fire mål for campusutbyggingen, og ett av dem er en attraktiv og levende bycampus. Kommunedirektøren mener at for å være et attraktivt bycampus, må bygningsmassen være tilpasset bymiljøet, de viktige kulturminnene og det historiske landskapsrommet på dette spesielle stedet i byen.



Fire etasjer er markert med rød strek. Den femte etasjen utgjør kun 630 m². Oppå taket kan det i tillegg komme takoppbygg med høyde 2 meter på inntil 10 prosent av takflaten.

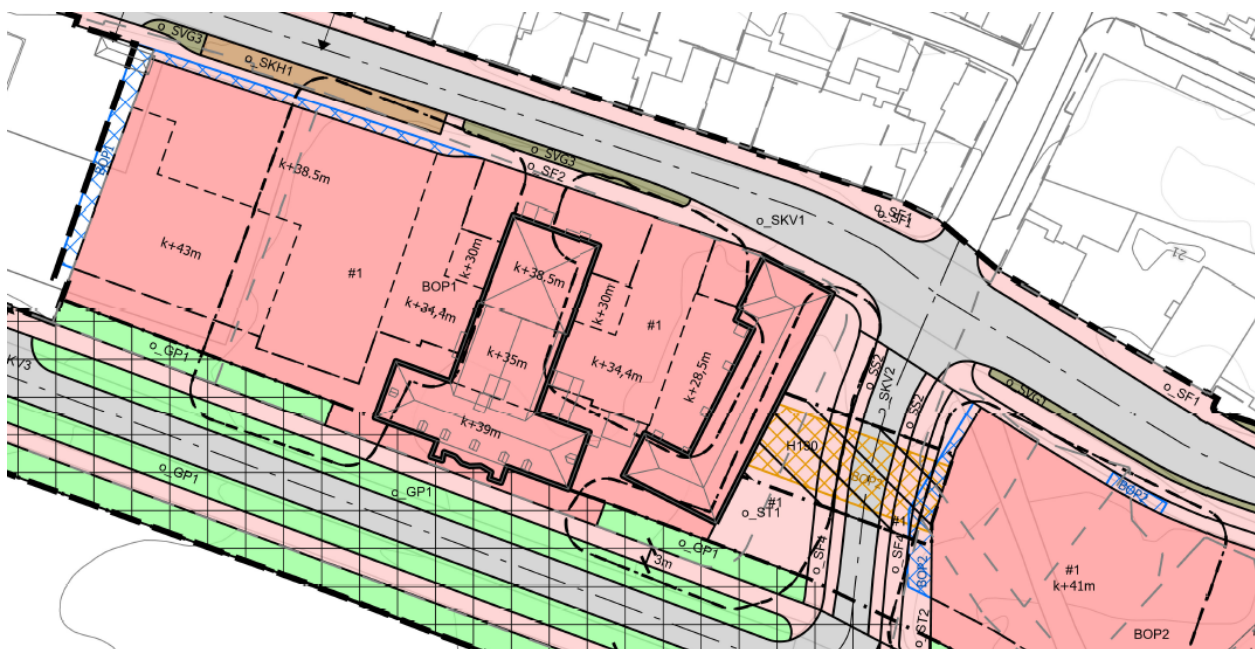


Kommunedirektørens anbefaling: Sikt fra Elgeseter bru med fire etasjer og takoppbygg. I bakgrunnen kommer bygningen oppe på platået i delområde 3 til syne.

De utkragingene som tillates i planforslaget, ble nøye vurdert til første gangs behandling. Kommunedirektøren mente at enkelte av de foreslåtte utkragingene var akseptable, fordi de markerte et inngangsparti, eller befant seg på et sted der det ikke var en tydelig vegg i et gaterom. At utkragingen var vendt mot en himmelretning med mye lys, var også med i vurderingen som en positiv faktor. Utkragingene er endret etter høringsperioden og tre av fire utkraginger vurderes nå

Trondheim kommune

å være akseptable. Begrunnelse er gitt i bildetekstene.



De fire utkragingene er markert med blå skravur.



Utkragingen mot Vollabakken (1) mener Kommunedirektøren er akseptabel. Den markerer et inngangsparti og er vendt mot vest. Høyde over bakken er minimum 8 meter, over areal regulert til offentlig torg. Utkragingen mot Christian Frederiks gate (2) er også 8 meter over bakken, over areal regulert til offentlig fortau. Kommunedirektøren mener denne ikke bidrar positivt til verken bygning eller byrom, og burde ikke tillates. Forslagsstiller mener det er behov for den grunnet enkelte rom som krever større dybde og at den ikke har negativ virkning.

Trondheim kommune



Utkragingen i Kronprinsesse Märthas allé er ikke over offentlig fortau og Kommunedirektøren mener den er akseptabel. Den vil gi overdekning til varelevering og sykkelheis og sykkelparkering. Kommunedirektøren mener også utkragingen i Klostergata bak bussholdeplass er også akseptabel. Gaterommet forblir 15 meter bredde som i gata forøvrig.

Vurdering av inntrukket toppetasje mot Klostergata

I høringsperioden kom det flere innspill om å senke gesimsen mot Klostergata, både for å unngå at gaten oppleves trang og mørk og av hensyn til naboene på nordsiden, som vil få mye skygge. Kommunedirektøren mener at en inntrukket øvre etasje vil ha en positiv effekt på opplevelsen av gaterommet. En inntrukket toppetasje vil også gi et bedre møte mot den lave trehusbebyggelsen og gi mer sammenhengende gateforløp. Samtidig er bebyggelsen på nordsiden av gata forholdsvis lav, noe som vil åpne gaterommet for mer lys og himmel. Kommunedirektøren vurderer derfor bygning uten inntrukket fjerde etasje som akseptabel.

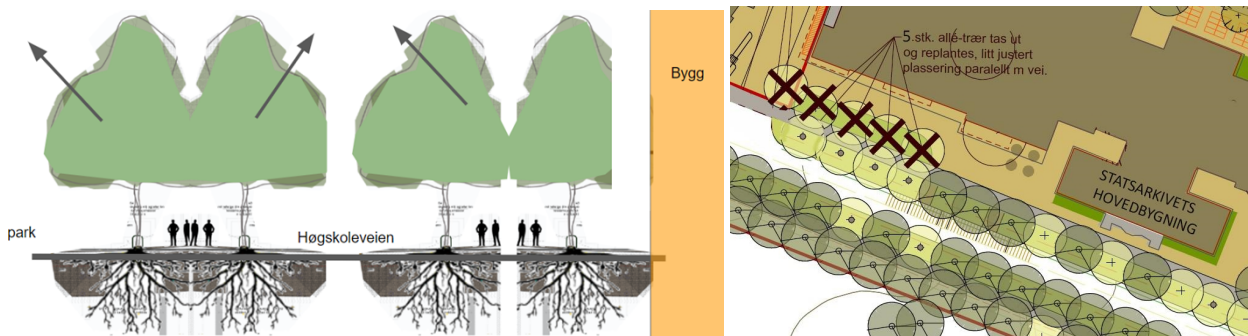


Til venstre og i midten er bebyggelsen uten inntrukket fjerde etasje, til høyre med.

Anbefalinger for alléen

Kommunedirektøren mener at avstanden på 7,5 meter er akseptabel, men et minimum, for å ivareta trealléen. Avstanden burde vært mye mer, for 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. Med det som forutsetning er 7,5 meter fra stamme til byggegrense altfor lite for at trærne skal kunne utvikle seg til store trær som tiltenkt. Med 7,5 meter 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.

Trondheim kommune



Trærne nærmest bygg på felt BOP1 vil få begrensede vekstmuligheter. Sammen med det ene treet i reguleringsplanen for Studentersamfundet, får disse totalt fem trærne begrensede vekstforhold.

Byggegrensen burde derfor ligge lengre fra stamme for å sikre at kronene har nødvendig plass for å være en flott treallé. En gate som har store, friske trær på begge sider vil bidra til en positiv og flott opplevelse av å ankomme Gløshaugen-plataet og NTNUs viktigste campus. Alléen bidrar til den historiske oppfattelsen av hva en høgskole skulle være: Et ærverdig anlegg som symboliserer 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. I avveiningen om tilstrekkelig byggeareal sett opp mot trærnes vekstvilkår, mener Kommunedirektøren at 7,5 meter er et kompromiss som kan ivareta flere mål. Riksantikvaren har også akseptert denne avstanden.

Anbefalinger om trær og grønt preg

Dagens grønne preg på området vil endre seg radikalt med den nye bygningsmassen som planforslaget legger til rette for. Hele hageanlegget til Statsarkivet vil forsvinne og de fleste andre store trær på både felt BOP1 og BOP2. Kommunedirektøren mente at mer av hageanlegget burde tas vare på. Når dette kan nedbygges, mener Kommunedirektøren at det er positivt at det blir flere nye trær i Klostergata, som en følge av at nytt gatetverrsnitt har et 2 meter bredt vegetasjonsbelte her. Det er også lagt inn trær foran Statsarkivets magasindel. Sammen med alleen vil dette sikre at området får tilstrekkelig innslag av trær i byrommene og at det kan bli en biologisk korridor som forbinder parkområdene rundt Gløshaugen med grøntområdene langs Nidelva, som også var angitt i VPOR (Veiledende plan for offentlige rom).



Veiledende plan for offentlige rom og forbindelser i Bycampus Elgeseter (VPOR), vedtatt av bystyret 25.04.2019, viste at en grønn korridor skulle styrkes i Klostergata/Christian Frederiks 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.

Trondheim kommune

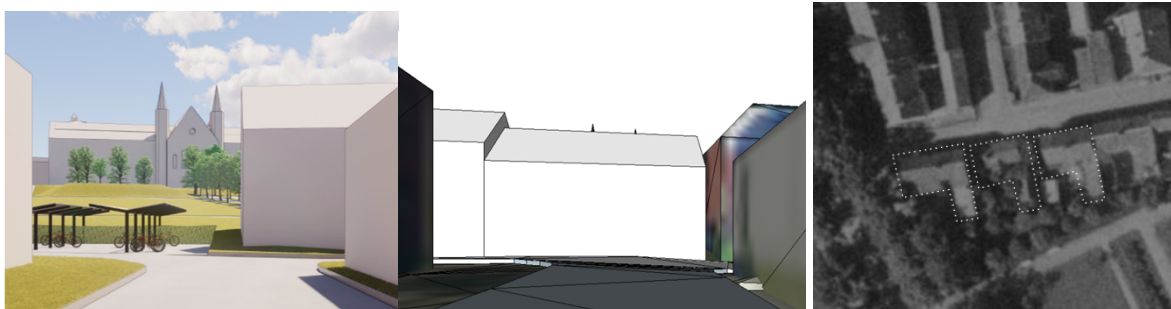
Anbefalinger om sykkelparkering

Det totale antallet parkeringsplasser for sykkel er sikret i bestemmelsene, men plasseringen er ikke sikret. De 250 plassene som også skal være tilgjengelige for Studentersamfundet, er tenkt plassert i underetasje på felt BOP1, der 100 plasser kan nås via heis eller rampe, 60 plasser kan nås langs byggets første etasje i Kronprinsesse Märthas allé og 120 plasser ved Elgeseter park.

Kommunedirektøren mener plassene ved Elgeseter park er for langt unna og at plasseringen på sykkelparkeringsplasser som skal sambrukes med Studentersamfundet må sikres bedre. Det foreslås en bestemmelse som kan sikre dette. Hvis ikke disse plassene er lett tilgjengelige, vil vi få mye villparkering. Parkeringsplassene bør også være tilgjengelige via rampe og ikke heis, som er mer omstendelig. Dette er ikke sikret.

Sykkelparkering er også foreslått i øvre husrekke i Grensen, på en ledig tomt der.

Kommunedirektøren mener at denne tomten egner seg bedre til flytting av eksisterende hus eller til bygging av nye hus som kan samspille godt med den øvrige trehusbebyggelsen i Grensen. På denne tomten sto det hus frem til 1960-tallet, og Kommunedirektøren mener bygningsmiljøet på Grensen blir styrket av å gjenetablere bygninger her. Trøndelag fylkeskommune er enige i denne vurderingen.



Til venstre er forslagsstillers forslag med sykkelparkering. I midten er Kommunedirektørens anbefaling der det er plass til to hus i tillegg til det flyttede huset fra Grensen 6 på samme sted. Til høyre er de tre husene på de tre ledige tomtene, på et historisk flyfoto fra 1964.

Medvirkning

Tiltakene i planforslaget er omfattende og påvirker områder som mange bruker og er engasjerte i. Det er gjennomført flere medvirkningsprosesser. 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 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, fagkyndig og Kommunedirektøren vært tilgjengelige for spørsmål. Planforslaget innebærer også at to hus blir flyttet. Eierne av disse er én privatperson, i Høgskoleveien 6, og NTNU, i Grensen 6. Privatpersonen er blitt informert om at oreigningslova hjemler at hus og tomt kan eksproprieres til universitetsformål.

Planforslaget har vært gjennom tre ulike høringer: Høring av prinsippsak, offentlig ettersyn og høring ved førstegangsbehandling av planforslaget, og begrenset høring av Klostergata. Utstillingsmontere med innspillmuligheter gjennom QR-koder har vært plassert ut i høringsperioden. Denne medvirkningen har sammen med politiske vedtak ført til noen endringer og justering av tiltakene i planforslaget.

Trondheim kommune

Konsekvenser for miljømessig bærekraft

Trondheim kommune har vedtatt et samfunns mål som lyder 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 for gående og syklende og ved å etablere mange flere arbeidsplasser der det er lettest å komme seg på jobb på miljøvennlig måte. Flere byrom og gangforbindelser etableres med planforslaget. Det er positivt for gange i området.

Planforslaget medfører ikke nedbygging av areal satt av til grønnstruktur i KPA.

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 planforslaget. Kommunedirektøren mener det vil være positivt for den sosiale bærekraften å få flere møteplasser i området. En attraktiv og levende bycampus for studenter, ansatte, besøkende, innbyggere og turister er også bidrag til sosial bærekraft i Trondheim ved at folk samles og gjør ting sammen.

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 verdiskapingsstrategien, strategien for innovasjonsdistrikt og helhetlig studentpolitikk. Kommunedirektøren mener tiltaket vil ha positive konsekvenser for verdiskaping og næringsutvikling gjennom at det legges til rette for at mange mennesker kan samles og utvikle ideer i bygninger som er utadrettede og som ligger tett på andre store institusjoner.

Planforslaget vil ha noen økonomiske konsekvenser for Trondheim kommune. Opparbeidelse av offentlige torg, fortau og bussholdeplass og de veier som må bygges om i tråd med planforslaget, er lagt inn som rekkefølgekrav, men driften av disse arealene vil kommunen måtte stå for.

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,

Trondheim kommune

med betydelige virkninger for naboer og brukere av området. Delområde 1 ligger i et område med viktige verneinteresser, og Byantikvaren, Byarkitekten og Riksantikvaren anbefaler å fjerne den øverste etasjen på 630 m². Campussamlingen vil medføre lange byggeprosesser og ulemper for studenter, ansatte og deler av byens befolkning, og da særlig for 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.

Planforslaget vi gi noen negative virkninger for omgivelsene, men også svært store gevinster for byen og samfunnet. Planforslaget er i tråd med Trondheim kommunes politiske mål om campusutvikling, og forslaget sikrer både hensynet til campusprosjektet, innovasjonsdistriktet og til den omkringliggende byen.

Kommunedirektøren legger fram to alternativer til innstilling. I begge forslagene er det lagt inn bedre løsning for sykkelparkering.

Alternativ 1 vektlegger i større grad planfaglige hensyn og antikvariske verdier.

Alternativ 2 vektlegger i større grad campusprosjektets arealbehov.

Kommunedirektøren i Trondheim, 24.01.2023

Bente Næverdal
byutviklingsdirektør

Ragna Fagerli
byplansjef

Vidar Vollan
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Vedlegg

- Vedlegg 1: Planbeskrivelse
- Vedlegg 2: Reguleringskart
- Vedlegg 3: Reguleringsbestemmelser
- Vedlegg 5: Vedlegg til bestemmelser: Byromsprinsipper datert 13.01.2023
- Vedlegg 6: Merknader med forslagsstillers og Kommunedirektørens kommentarer
- Vedlegg 7: Riksantikvarens merknad
- Vedlegg 8: Illustrasjonsvedlegg
- Vedlegg 9: Miljøprogram
- Vedlegg 10: VA-notat og plan til sluttbehandling

Kun beslutningsrelevante dokument legges ved