

Saksframlegg

Detaljregulering av Elgeseter gate 1 og Klostergata 9, r20180042, offentlig ettersyn

Arkivsaksnr.: 20/19378

Forslag til vedtak:

Bygningsrådet vedtar å legge forslag til detaljregulering av Elgeseter gate 1 og Klostergata 9 ut til offentlig ettersyn, samtidig som det sendes på høring.

Reguleringsplanforslaget er vist på kart i målestokk 1:1000, merket Eggen arkitekter, datert 18.1.2021, i bestemmelser sist endret 22.2.2021 og beskrevet i planbeskrivelsen, sist endret 22.2.2021

Vedtaket fattes i henhold til plan- og bygningsloven § 12-11.

Saken gjelder

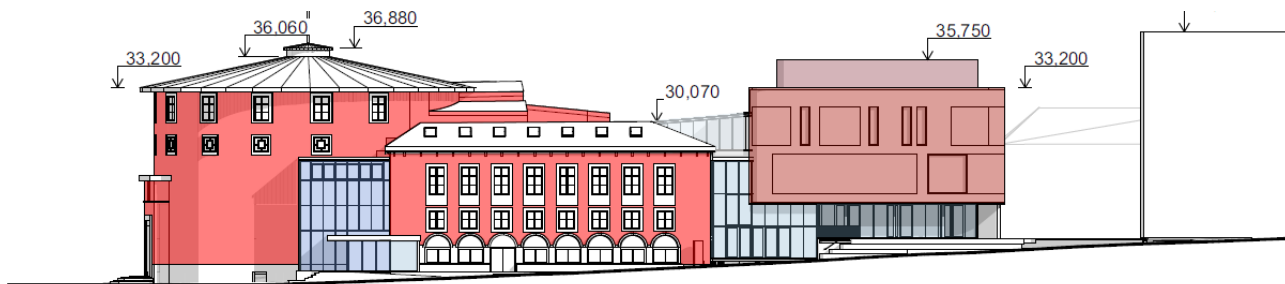
Reguleringsplanforslag utarbeidet av Eggen arkitekter som plankonsulent, på vegne av forslagsstiller Studentersamfundet. Komplette planforslag forelå 20.1.2021.

Reguleringsplanforslaget er utfyllende beskrevet i den vedlagte planbeskrivelsen.

Beskrivelse av planforslaget

Hensikt

Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for en utvidelse av Studentersamfundet østover, på del av det som omtales som Fengselstomta. Planlagt omfang av utvidelse er totalt cirka 4 800 m² 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 privat gatetun som kan betjene Studentersamfundet og et fremtidig bygg for bycampus Elgeseter på Fengselstomta. Fra denne gaten er det plass til varelevering og renovasjon og det vil være plass til oppstilling av større kjøretøyer i forbindelse med konserter. Den skal også ha funksjon som gangforbindelse.





Det foregår planarbeid på alle kanter. Trondheim kommune, med Miljøpakken som forslagsstiller, startet et planarbeid med Elgeseter gate inkludert kryss mot Klostergata og Høgskoleveien våren 2018. Trondheim kommune startet, med Statsbygg som forslagsstiller, et planarbeid med bycampus Elgeseter på Fængselstomta inkludert gatene Klostergata og Høgskoleveien høsten 2020. Avgrensning for planen er derfor lagt i eiendomsgrenser rundt Studentersamfundet mot nord, sør og vest. Mot øst legges planavgrensning i østre grense for den nye Kronprinsesse Märthas allé.

Utfordringer

De største utfordringene i plansaken knytter seg til kulturminnevern og arkitektonisk utforming av et nybygg tett inntil Studentersamfundet, som er et ikonisk bygg og bymonument for Trondheim. I tillegg er det geotekniske utfordringer med å bygge på Fængselstomta, men disse er langt på vei løst ved at man nå har fått på plass en motvektsfylling i Nidelva. Det er også en utfordring at det pågår planprosesser på alle kanter av planområdet. I planen for gateprosjekt Elgeseter gate er kryss og gatetverrsnitt i både Klostergata og Høgskoleveien tatt med. Derfor er byggelinje for tilbygget til Studentersamfundet trukket inn slik at Klostergata har 15 meter for å løse behovet for de ulike trafikantgrupper. I Høgskoleveien er bygget trukket inn tilsvarende eksisterende bygg. Mot øst foregår det campusplanlegging og det er uvisst hva slags volum og materialbruk bygget der får. Utfordringene er beskrevet tematisk i avsnittene under.

Kulturminnevern

Studentersamfundet er en ikonisk bygning og en identitetsmarkør for innbyggerne i Trondheim. Huset i Elgeseter gate 1 er tegnet av arkitekt Eystein Michaelsen og ble bygget i 1929. Bygningen har yttervegger i bærende murverk som er pusset, mens mye av innvendige vegger, dekker og tak over Storsalen er plasstøpt betong med til dels krevde geometri for den tidens byggeri. Bygningen er listet i antikvarisk klasse A: «Svært høy antikvarisk verdi» på aktsomhetskartet for kulturminner i Trondheim. Det eies av Studentersamfundet i Trondhjem og hele bygningsmassen drives av frivillige. Bygningen antas å ha en gulvflate på cirka 6 000 m², og inneholder cirka 300 rom fordelt på cirka 40 ulike gulvnivåer. Etter at bygningen sto ferdig har den hatt flere ombygginger og tilbygg, senest i 2012 da det ble lagt til trapp og heis for bedre tilgjengelighet ved siden av hovedinngangen.

Trondheim kommune

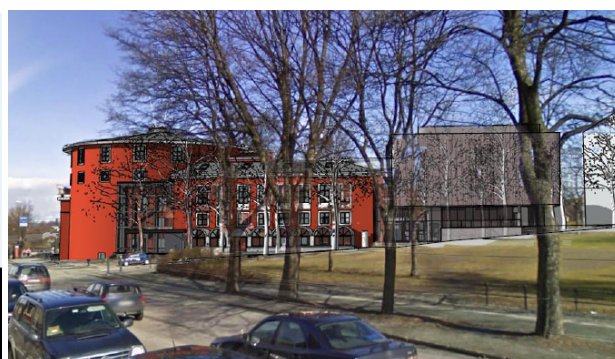
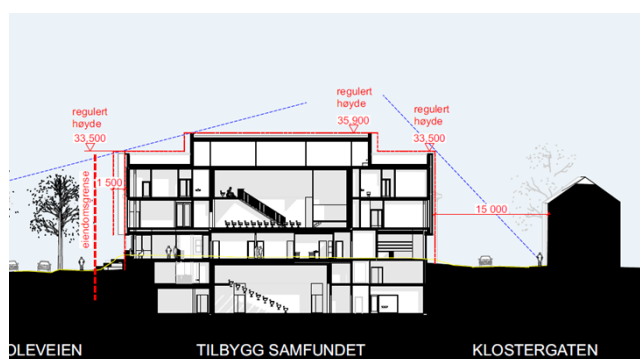


Studentersamfundet slik det var da det sto ferdig (til venstre) og nå (til høyre).

Det er en stor utfordring å bygge et stort tilbygg til en tydelig og karakteristisk bygning med en avsluttet form. Studentersamfundet har også ønsket en annen karakter for tilbygget enn eksisterende bygning. De ønsker at bygningen skal være åpnere mot byrommene og vise mer av sitt indre liv, i motsetning til det eksisterende bygget som er lukket med få store åpninger. Prosessen med å finne det arkitektoniske uttrykket startet med et parallelløppdrag med tre forslag. En jury kåret Eggen arkitekter til vinner med et forslag som hadde høy grad av kontrast til det eksisterende bygget. Etter planoppstart har det vært mye dialog rundt utformingen, materialbruken og detaljeringen av tilbygget. Plankonsulent og prosjekterende arkitekt, Eggen arkitekter, har arbeidet med to ulike forslag for tilbygget. Bygningen kan ha en skjerm av et lettere materiale, metall, glass eller spiler av tre, eller ha en forblending av tegl. Kommunedirektøren har etterspurt et tilbygg som kan være en visuell kontrast, men som likevel viser at tilbygget er en del av en ny helhet bestående av gammelt og nytt. Dette arbeidet vil pågå videre frem mot sluttbehandling av planforslaget, og Kommunedirektøren vil da kunne sette bestemmelser som sikrer at nybygget får et godt visuelt samspill med eksisterende bygning. Det er også planlagt oppstart av byggesak før sluttbehandling i bystyret, noe som vil kunne gi større grad av detaljering på illustrasjonsprosjektet til planen enn det som er vanlig i en plansak.

Byggehøyder og kobling under bakken

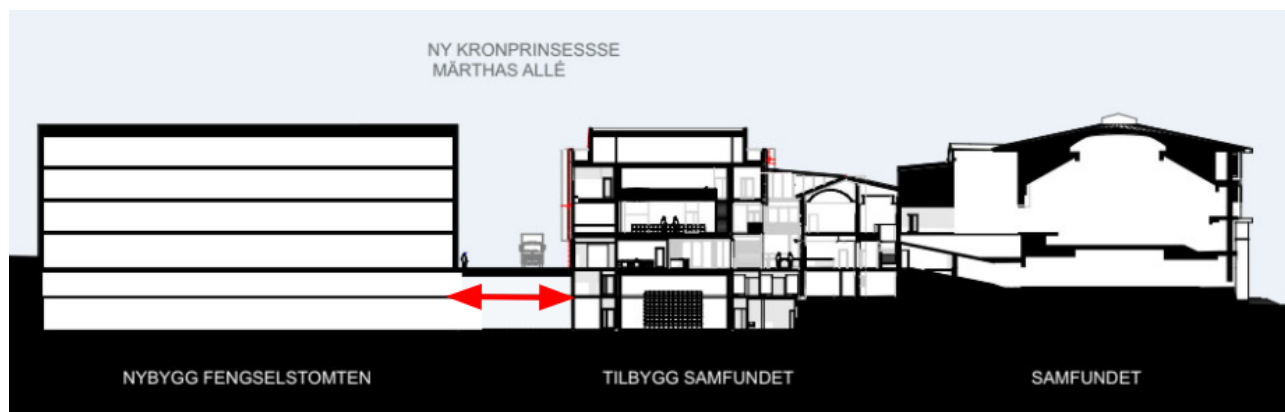
Ved planoppstart var ikke nybygget prosjektert så langt at man visste om de endelige høydene. I løpet av planprosessen har det vært arbeidet med hvordan en teknisk etasje kan få en akseptabel høyde og størrelse og bli integrert i det arkitektoniske uttrykket til resten av bygget. Teknisk etasje er nå trukket inn fra gesims på hovedkroppen til nybygget og gesimsen er også trukket opp cirka en meter for å gjøre den tekniske etasjen mindre synlig fra omgivelsene.



Høye gesimsar på hovedkroppen, kombinert med lav høyde på teknisk etasje, gir akseptabel virkning av teknisk etasje. Blå streker viser sikt fra byrommene.

Trondheim kommune

Sambruk med campusbygget på Fengselstomta har vært et tema i planarbeidet. For å få til en fysisk kobling mellom byggene, må det bygges en eller to kjelleretasjer under den nye Kronprinsesse Märthas allé. Dette er sikret i bestemmelse.



Slik er snittet på tvers av den nye Kronprinsesse Märthas allé. Rød pil viser mulig fysisk kobling i en eller to etasjer.

Byrom og byliv

Åpne fasader kombinert med utadvendte funksjoner i førsteetasje kan gi liv til byrommet utenfor. Det skaper interesse og variasjon for de som sykler og går utenfor når man kan se inn på bygningens indre liv. Det er også viktig at anleggene i kantsonen, sonen mellom bygningens yttervegg og byrommet, blir inviterende og åpne. Det er derfor arbeidet med at trapper og ramper rundt tilbygget blir en naturlig del av utformingen av byrommet.

Grunnforhold

Fengselstomta er del av kvikkleiresone 183 Øvre Bakklandet – Nedre Singsaker som har høy faregrad. Tomten var ikke bebyggbar før fyllingen langs Nidelvas søndre bredd mellom Elgeseter bru og Volla-fallet ble bygget, fordi et eventuelt ras i skrånningen ned mot elva ville kunne grave seg bakover til planområdet. Når fyllingen nå er bygget er Fengselstomta bebyggbar, men det må gjøres en geoteknisk prosjektering som sikrer at massene holdes stabile under bygging og etterpå.

Samferdsel

Planlegging av gatetverrsnittene i Klostergata og Høgskoleveien ligger til planen for Elgeseter gate og campusplanen *Området Høgskoleveien og Grensen*. Det er derfor ikke planlagt hvor brede fortouene rundt bygget kommer til å være, men det er satt av plass som kommunedirektøren mener er tilstrekkelig. I Klostergata er det satt av 15 meter mellom husveggene. Dette gir plass til to kjørefelt, fortau på begge sider og ett sykkelfelt. Det er planlagt at det bør være sykkelfelt når man sykler oppover Klostergata, mens når man sykler nedover, i større fart, kan man sykle blandet med biltrafikk i kjørefeltet.

Sykkelparkering og sambruk

Kommunedirektøren satte i utgangspunktet et krav om sykkelparkering tilsvarende det man beregner for andre forsamlingslokaler. Kravet ble satt til 250 plasser. Forslagsstiller har dokumentert at det er få som kommer til Studentersamfundet på sykkel, både til arrangementer og til hverdagsbruk. Kommunedirektøren mener likevel at tallet på parkeringsplasser for sykkel bør holdes høyt, fordi behovet kan endre seg over tid og flere parkeringsplasser vil gjøre det mer attraktivt å sykle hit. I utomhusplanen er det vist at det er plass til cirka 90 sykler. De resterende må dekkes i innomhus. Campusutbygging på Fengselstomta vil også få et høyt krav om sykkelparkering. Kommunedirektøren mener det kan legges opp til at det blir sambruk av de plassene som campusbygget må ha, ettersom de i stor grad vil brukes til forskjellige tider av døgnet. Det er sikret i bestemmelser at det vil bli 250 sykkelparkingsplasser gjort tilgjengelig,



På det smaleste er det 14,1 meter mellom det eksisterende Studentersamfundet og bygningen i Klostergata 20A.

Trær

Planlegging av hvordan helheten i alléen i Høgskoleveien skal ivaretas, skal sikres i den kommende reguleringsplanprosessen for *Området Høgskoleveien og Grensen*. Alléen i Høgskoleveien ble anlagt i 1905, før Hovedbygningen sto ferdig i 1910. Den er et hovedelement i Høgskoleparken og skaper en ærverdig adkomst til Gløshaugen-plataet med Hovedbygningen som avsluttende element. Den er derfor fredet etter kulturminneloven § 19. Alléen har doble trekker på hver side, men rundt Studentersamfundet og Statsarkivet er det bare en rekke og knapt noen trær igjen. Trærne langs Studentersamfundet er i tillegg i dårlig forfatning. Det er en utfordring å gjenopprette alléens nedre del og gi gode nok vilkår for at trær kan vokse seg store også her.

Virkninger

Virkningene av tilbygget til Studentersamfundet og flytting av Kronprinsesse Märthas allé er i hovedsak akseptable. Tilbygget vil virke inn på opplevelsen av Studentersamfundets ikoniske bygningsform, men innebærer liten endring på opplevelsen fra kjente og viktige ståsteder og situasjoner, og har dermed begrenset negativ virkning i bybildet. Tilbygget vil ligge på et område som har ligget brakk helt siden Vollan fengsel ble revet i 1972. Med det nye tilbygget og flytting av Kronprinsesse Märthas allé og ny planlagt bebyggelse i NTNU campussamling, vil dette området bli ryddet opp i. Det er ikke planlagt bilparkering for anlegget. Planen har derfor positiv virkning på nullvekstmålet for personbiltrafikk, med flere sykkelparkeringsplasser.

Vurdering

Studentersamfundet får med den foreslåtte bebyggelsen en utvidelse av sine fasiliteter og mange flere muligheter i å gi et godt kultur- og opplevelsestilbud til studentene i Trondheim. Studentersamfundet er en svært viktig sosial møteplass for byens studenter, og en utvikling av eksisterende bygningsmasse og nytt tilbygg vil være et godt bidrag til både Trondheim som studentby og for den enkelte student. Det er positivt for folkehelsen at Studentersamfundet utvides og får en åpen og inviterende fasade som kan inkludere alle forbipasserende. Det er også positivt at bygningen blir mer tilgjengelig gjennom bedre universell utforming.

Tilbygget vil kunne være en arkitektonisk berikelse for den eksisterende bygningen til Studentersamfundet og en foredling av området som helhet. Trondheim har flere eksempler på

Trondheim kommune

hvordan tilbygg har kunnet samspille med en antikvarisk verdifullt bygning og med vår tids arkitektur har gitt ny verdi til det eksisterende og har skapt en spennende ny helhet. Eksempler er viktige fellesbygninger som Dokkhuset, Trøndelag Teater og Rockheim, men også andre prominente bygninger i bybildet, som Hotell Residence.

Bygningen vil få bedre løsninger for renovasjon, varelevering og oppstilling av konsertbusser. Evakuering vil bli bedre ivaretatt. Antallet sykkelparkeringsplasser vil øke.

Sambruk med en campusbygning på Fengselstomta er et interessant grep. En underjordisk forbindelse under den nye Kronprinsesse Märtha allé vil kunne øke sambruken. Det er viktig at denne etableres før gata bygges for gata vil kunne sementere løsningen for ettertiden. Dette er nå sikret i bestemmelser.

Virkingen for byrommene rundt er positive. Det vil bli mer interessant å gå og sykle og oppholde seg i gaterommene i Klostergata og Høgskoleveien, og i Elgeseter park, med de åpne fasadene som viser bygningens indre liv.

Mer folk som skal bruke Studentersamfundet betyr mer folk i gatene og flere myke trafikanter. Klostergata er i utgangspunktet en gate med begrenset tverrsnitt til å få så brede fortau som man egentlig trenger til økt volum av gående. Hvis fortauene er for smale, vil fotgjengere lette gå ut i sykkelfeltet, noe som kan bli en utfordring når det gjelder trafiksikkerhet. Det må ses på om det må gjøres tiltak for å unngå dette, når planen for Elgeseter gate kommer videre i prosessen.

Grunnforholdene vil ikke bli verre som en konsekvens av bygging på tomten og det vil være trygt å bygge i kvikkleiresonen så lenge man har geoteknisk prosjektering og gjør de rette tiltakene for å opprettholde stabilitet.

Medvirkningsprosess

Det er avholdt samrådsmøte med Trøndelag fylkeskommune for å bli kjent med problemstillinger knyttet til ivaretagelse av kulturminneverdier i den eksisterende bygningen for Studentersamfundet og arkitektur på tilbygget. Det er avholdt samrådsmøter med Miljøpakken, Statens vegvesen angående gatetverrsnitt Klostergata og posisjon for bussholdeplass, det har også vært møter med Retura angående renovasjonsløsning, Trøndelag brann- og redningstjeneste og Trønder Energi nett. Det kom sju innspill til planen etter oppstart. Disse er gjengitt i planbeskrivelsen.

NTNU har gitt innspill til planen der de uttrykker ønske om å se regulering og utbygging i sammenheng med NTNUs planer for eiendommen og for fremtidig utvikling av Statsarkivet. Det bes om at det legges til rette for full utnyttelse av tomten.

Det ble i 2014 inngått en intensjonsavtale med Studentersamfundet om kjøp av Fengselstomten, og den inngår i NTNUs foreløpige plan for campus. Det hjemles i bestemmelsene at ny tverrforbindelse også skal betjene nytt bygg på resterende del av Fengselstomta.

Økonomiske konsekvenser for kommunen

Det er ingen offentlige formål i planen og heller ingen rekkefølgekrav som det er naturlig at kommunen betaler for.

Konklusjon

Kommunedirektøren anbefaler planforslaget. Planforslaget kan legges ut til offentlig ettersyn og sendes på høring.

Kommunedirektøren i Trondheim, 28.2.2021

Einar Aassved Hansen
byutviklingsdirektør

Ragna Fagerli
byplansjef

Vidar Vollan
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Vedlegg

- Vedlegg 1: Planbeskrivelse
- Vedlegg 2: Reguleringskart
- Vedlegg 3: Reguleringsbestemmelser
- Vedlegg 4: ROS-analyse
- Vedlegg 5: Geoteknisk utredning
- Vedlegg 6: Geoteknisk populærvitenskapelig fremstilling.
- Vedlegg 7: VA-utredning
- Vedlegg 8: 3D-illustrasjoner og andre illustrasjoner
- Vedlegg 9: Illustrasjonsplan

Kun beslutningsrelevante dokument legges ved