

Utbyggingsmuligheter for undervisningsbygg i bycampus og i kunnskapsaksen i Trondheim

Disse vurderingene er gjort av Trondheim kommune, byplankontoret. Vurderingene av NTNUs eiendommer er gjort i samarbeid med NTNU, Eiendomsavdelingen.

I saken om samlokalisering av NTNU og HiST i 2003-6 ble det gjort et omfattende analysearbeid for å avklare sentrale utbyggingsmuligheter. Man fant da at disse var tilstrekkelige – for en reetablering av Dragvollmiljøene sentrumsnært.

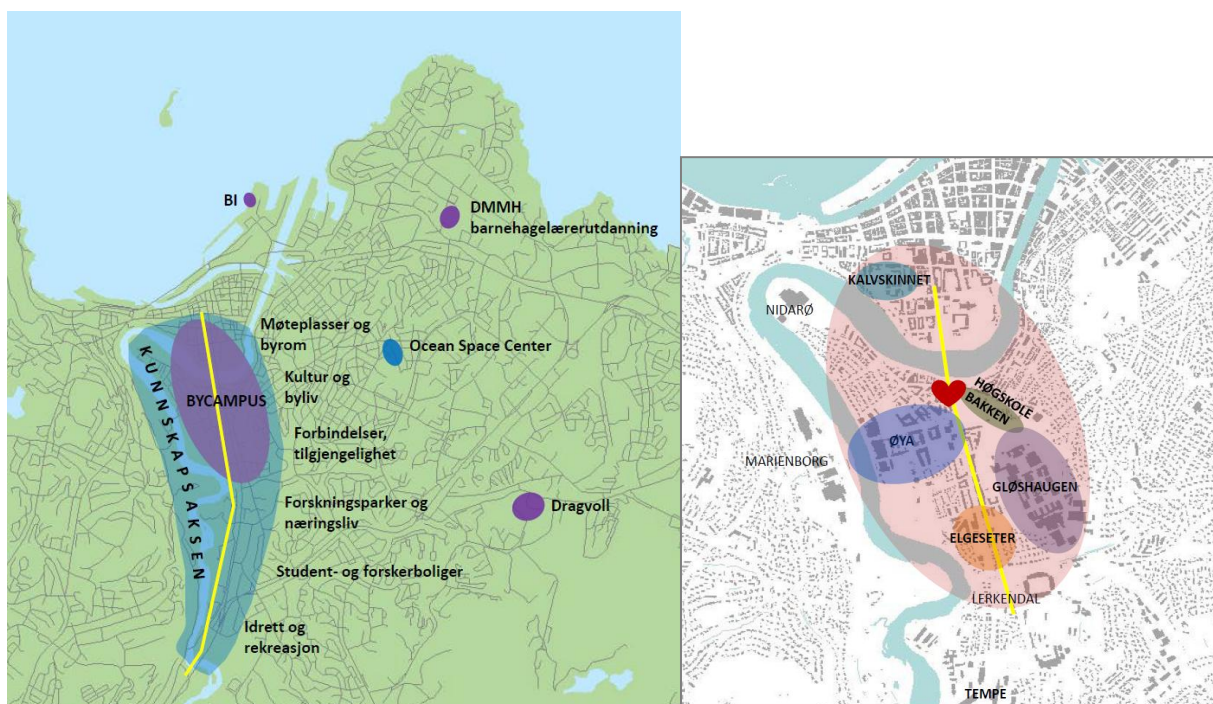
Denne situasjonen er ikke vesentlig endret i dag, selv om enkelte tomter har skiftet eier, Akseptert utnyttingsgrad har økt siden 2006.

I sum regner vi med at utbyggingspotensialet (BRA) i hele kunnskapsaksen vil være opp mellom 800 - 1000 000 m² og i bycampus, innafør de 5 campusområdene, i størrelsesorden 200 - 350 000 m². Av dette er det Men det er også en del usikkerheter.

Kunnskapsaksen kalles byområdet langs Elgeseter gate – Holtermannsveien fra og med Kalvskinnnet til og med Sluppen.

Bycampus kalles den delen av Kunnskapsaksen som ligger nord for Stavne – Leangenbanen.

Bycampus er her delt i fem potensielle delcampus: Kalvskinnnet, Høgskolebakken, Øya, Gløshaugen og Elgeseter.



Kriterier for lokalisering og dimensjonering av **undervisningsbygg i bycampus bør for øvrig være:**

- Kortest mulig gangavstand i og mellom campusene, god kvalitet på gang- og sykkeltilbudet

- Nær framtidig kollektivknutepunkt
- Bebyggelse med bygårdshøyde, 5-6 etasjer, eller høyhus der dette er avklart i høyhusplan.
- Ikke parkering på overflate, redusert arealforbruk til bilparkering

Usikkerheter

Planavklaring

Utnyttelsen av arealer som ikke har nyere arealplaner vil alltid være usikker inntil det foreligger politisk og administrativ aksept.

Grunnforhold

Graden av usikkerhet om **grunnforholdenes betydning for utbyggingsmulighetene** varierer. Alle arealplaner og byggesaker hvor det er mistanke om rasfare skal utredes i samsvar med NVEs retningslinjer. Det er igangsatt et utredningsprosjekt som omfatter søndre del av Baklandet kvikkleiresone (høy faregrad) og del av Berg kvikkleiresone (middels faregrad). Det er noe usikkert når konklusjon vil foreligge.

Eierskap

Statlig eierskap gir størst sikkerhet. Eiere som kan ha et langsiktig eierperspektiv som kommunen, og aktører som SINTEF, ENTRA og KLP, også ROM eiendom gir middels sikkerhet.

Dersom staten vurderer å avhende ENTRA, vil det ut fra aktualiteten for en potensiell utbygging for universitetet være hensiktsmessig at staten foretar en avveining av om eiendommen Holtermannsvegen 1 bør overdras til Statsbygg forut for et salg.

Private eierskap utover dette gir lavest sikkerhet for langsiktig utnyttelse til en spesifikk bruk som framtidige campusfunksjoner og relaterte virksomheter. Private areal kan reguleres til offentlig bruk og eksproprieres, men det er et virkemiddel som i svært liten grad brukes i dag. Byen har for tiden overskudd på regulerte kontorareal.

Eksisterende bebyggelses verdi ved omforming og fortetting

En del av de utbyggingstomtene som er tatt med her har bestående bebyggelse. Det er ikke gjort noen konkret undersøkelse av omformingspotensialet, kun grove antakelser. Enkelte av områdene har verneverdig bebyggelse.

Andre miljøkonflikter

En utnyttelse opp mot hele 300 % kan nok i enkelte tilfelle være kontroversielt i forhold til nabolag, når det gjelder innsyn, skygge og visuell dominans, men Kunnskapsaksen har gode naturgitte forhold med mye flat byggegrunn. Nylige reguleringer, blant annet av Holtermannsvei 1, viser at utnyttelse på 300 % er mulig i mange tilfelle. Nedbygging av grønstruktur vil være kontroversielt og er derfor ikke foreslått her, selv om det har vært lansert ideer om utbygging delvis under Høyskoleparken og i skråningene opp mot Gløshaugen. De kulturhistoriske verneverdiene er mest omfattende nord i campusområdet. Deler av Høyskoleparken og Hovedbygget er fredet, for øvrig er det en rekke

verneverdige bolighus fra før 1900 i området, foruten en del eldre, statlige vernede bygninger på Gløshaugen.

Muligheter for utbygging av undervisningsbygg innenfor bycampus

Grunnlag for estimat

Grunnlaget er godkjente og aktuelle reguleringsplaner, utførte mulighetsstudier, for øvrig en utnyttelse på mellom 160 og 300 % avhengig av beliggenhet.

Kalvskinnet campus ca 0 - 10 000 m²

Utbyggingsmuligheter i dag:

Det er ingen byggeklare arealer for undervisningsbygg på Kalvskinnet etter at Teknologibygget (HiST) og det planlagte Lærerbygget (HiST) på Sukkerhustomta (E.C. Dahls eiendom) er realisert. NTNU eier en del areal og bygg på Kalvskinnet, men disse er planlagt til andre funksjoner og er ikke tatt med her.

Utbyggingsmuligheter på lengre sikt:

Det er utført en mulighetsstudie på underjordisk bebyggelse (idrettshall) på Statsbyggs eiendom mot **Arkitekt Christies gate** og supplerende bebyggelse (studentidrett og studentboliger) på den såkalte **Cirkustomta** sør for Prinsen kino. Utbyggingen er avhengig av en avklaring av kinoens fremtidige lokalisering, men kan realiseres både med og uten kino i Prinsens gate.

Dersom kinoen flytter ut, kan hele **kinoanlegget i Prinsens gate** bli gjenstand for omforming til ny bruk. Idrettshall og studentboliger har vært foreslått på disse arealene, men de kan også nyttes til undervisningsbygg. Anslått potensial er ca 10 000 m² eller mer. Deler av eksisterende bebyggelse er verneverdig.

På lang sikt er mulighetene for utvidelse av campus Kalvskinnet begrensede. Omgjøring av kommunens sykehjem i **Sverres gate** til campusformål (idrettsanlegg) har vært foreslått. Det betinger en ny lokalisering av sykehjemsfunksjonen. Det er ikke anslått noe potensial.

I forbindelse med utredning av ny storbyhall, ble det vurdert alternativ bruk av kommunens areal på **Nidarø (Trondheim Spektrum)**. Dersom idrettsanlegget vedtas revet og dagens funksjoner flyttes et annet sted, og arealet selges, kan det være gunstig med en bruk som gir lite biltrafikk, som undervisningsbygg, studentidrett og studentboliger. Regulert utbyggingsareal er i dag på ca 30 dekar. Utviklingsskisse til storbyhall fra Trondheim Spektrum anslår et utbyggingspotensial på 30 000 m². Undervisningsareal innenfor samme volum vil ventelig være en del større. Premissene er så usikre at arealet ikke er tatt med i summene over. Dersom Nidarø-anlegget beholdes med dagens volum, kan det også tenkes at det kan finnes et mindre potensial til andre funksjoner. Det er her ikke tatt med mulig omforming av grøntområder.

Høgskolebakken campus ca 0 - 45 000 m²

Utbyggingsmuligheter i dag:

Ingen, på grunn av uavklart rasfare.

Utbyggingsidé:

NTNUs fakultet for kunst, arkitektur og musikk har sett på utbyggingsmulighetene i områdene langs **Høgskolebakken**. Her kom man fram til et konsept med et utbyggingsareal på 45 000 m². Anslaget er ikke kvalitetssikret av oss. Usikkerhet er forholdet til byform og bybilde, grunnforhold og verneinteresser. Arealene eies av staten og kommunen og det er også et par private boligeiendommer i området.

Øya campus, ca 13 000 - 80 000m²

Utbyggingsmuligheter i dag:

Andel av nytt psykiatrisenter som kan nyttes til undervisning er stipulert til om lag 13 000 m².

Elgeseter gate 10 er øremerket til bygg for HiST sosial- og helsefag med et golvareal på 18 000 m². Det er Statsbygg som eier tomte og som skal bygge.

Utbyggingsmuligheter på sikt:

Elgeseter gate 16 er en byggeklar privat (I.K. Lykke AS) eid tomt regulert til 17 000 m² kontorformål. Bruk til undervisningsformål er usikker på grunn av eierforholdene.

Det er regulert relativt store utbyggingsarealer til næringsformål på **Marienburg**. NSB/ROM a.s. eier arealene. Utbygging er delvis i konflikt med den eksisterende verkstedsdriften så områdene er ikke byggeklare. Marienburg og for så vidt også andre areal vest for Nidelva som Nettbuss sin eiendom Cecilienborg, er interessante, men bruken til campusformål på lang sikt er ikke eiendomsmessig sikret eller reguleringsmessig avklart. Anslått potensial er grovt sett 50 000 m².

Gløshaugen campus nord for Strindvegen, ca 110 000 m²

Utbyggingsmuligheter i dag:

Det er en viss usikkerhet om utbyggingsmuligheter på platået på kort sikt på grunn av uavklarte grunnforhold. Usikkerheten er størst i nord og øst.

De viktigste utbyggingsområdene er området rett nord for jernbanen. Hvor stort utbyggingsareal kan bli, avhenger blant annet av atkomstløsning og i hvilken grad eksisterende bebyggelse kan rives eller omformes for å få god utnytting, samt av planavklaring. NTNU har stipulert et potensial i sør på om lag 70 000 m², i tillegg kommer areal lenger nord på platået, noen av disse er øremerket forskningslaboratorier, sum om lag 100 000 m². SINTEF eier arealet mellom jernbanen og Strindvegen. Utbyggingspotensialet stipuleres til ca 10 000 med ca 200 % utnytting, usikkerhet er forhold til verneinteresser, eierskap og planavklaring.

Elgeseter campus ca 80 - 100 000 m²

Utbyggingsmuligheter i dag:

Her er det regulerte og byggeklare arealer med et utbyggingspotensial i størrelsesorden 50 - 60 000 m², som eies av ENTRA og KLP, potentialet er avhengig av planavklaring. Statens eiendommer på Hesthagen kan tenkes utbygd med mellom 30 000 og 40 000 m², avhengig av planavklaring.

Utbyggingsmuligheter på lengre sikt:

Det er ingen andre større utbyggingsmuligheter på lang sikt, hvis en ikke regner med omforming av eksisterende boligområder eller grønnstruktur.

Lerkendal 150 - 220 000 m²

Med Lerkendal menes NTNU og SINTEF sine areal langs S. P. Andersens veg ned til Klæbuveien, samt eventuelt potensial på Lerkendal stadion.

Utbyggingsmuligheter på kort sikt:

Områdene langs S. P. Andersens veg må reguleres på nytt med økt høyde og utnyttingsgrad. Anslått utbyggingspotensial på 130 000 m² avhenger noe av graden av omforming av eksisterende bebyggelse.

Arealene eies i hovedsak av NTNU foruten SINTEF og Telenor.

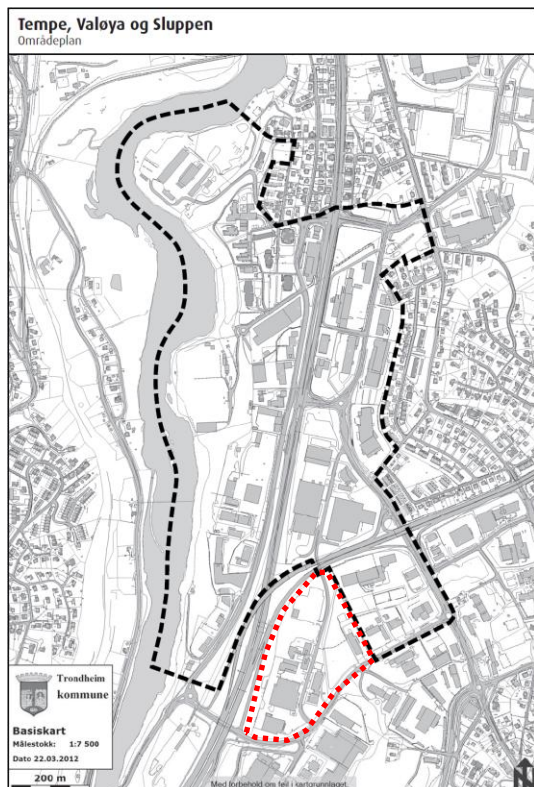
Utbyggingsmuligheter på lengre sikt:

Arealer eid av Rosenborg ballklubb øst for stadion kan tenkes utbygget dersom treningsbanene flyttes eller alternativt bygges over. Potensialet anslås til ca 20-90 000 m².

Tempe, Sorgenfri og Sluppen ca 500 000 m²

Arealene på Tempe og Sorgenfri (vist med svart stiplet strek) anslås å ha utbyggingspotensial opp mot 400 000 m² (næringsareal). Områdeplan for området er under arbeid. Planen forutsetter en utnyttelse på mellom 250 og 300 %. NTNU eier noe tomteareal, potensial ca 50 – 60 000 m², og kommunen eier betydelige tomteareal (ca 80 dekar) i området. Kartet viser utstrekningen av

planområdet.



Sluppenområdet ("Kjeldsbergområdet") sør for planen (vist med rød stiplet strek), har et regulert utbyggingspotensial på ca 124 000 m². Noe av dette er utbygd. Områdene er regulert til næringsvirksomhet, men diskuteres nå også brukt til boliger, studentboliger og idretts- og annen kulturvirksomhet.