



NTNU Campusutvikling

Mulighetsstudie tomter rundt Gløshaugen,
10. september, 2018

Innhold

1. Innledning	3
2. Premisser	4
3. Overordnet plan	11
4. Delområde nord/nordvest	16
1A Øvre Grensen	17
1B Nedre Grensen (Trekanttomta)	18
2 Fængselstomta	19
3 Eddaparken	30
4 Elgeseter gate 16	37
5 Drosjenes	40
Oversiktsperspektiver nord	45
5. Delområde sør/sørvest	48
6 Hesthagen	49
7 Sørområdet	59
Oversiktsperspektiver sør	71
7. Arealoversikt	73

1. Innledning

Bakgrunnen for oppdraget er planprogrammet og bygningsrådets førstegangsbehandling den 6. mars 2018 som har ledet til at NTNU har behov for å se potensialet i flere delområder enn de som er utredet i planprogrammet.

Mulighetsstudiet er en vurdering av flere delområder som kan inngå i planprogrammet for NTNU Campus, med nye universitetsbygg lokalisert rundt Gløshaugen.

Studiet vurderer:

- Mulighet/kapasitetsvurdering for utbygging av delområdene nord og sør for Gløshaugen.
- Nye og styrkede forbindelser mellom delområdene, Gløshaugen og byen forøvrig.
- Strategisk viktige trafikale og sosiale knutepunkter med potensial til å styrke forbindelsene i universitetsområdene og mellom universitetet og byen forøvrig.

I studiet har det fremkommet noen overordnede prinsipper som bør ivaretas i utvikling av delområdene:

- Mulighet for sammenhengende ferdselsårer fra Elgeseter bro til Sørrområdet kan binde sammen bydeler og campus via Høgskoleparken i en trasé med stigningsforhold iht universell utforming.
- Ny bebyggelse, plasser og ferdselsårer kan øke universitetets tilstedeværelse i bystrukturen og øke bydelenes og gatenes attraktivitet.
- Mulighet for en sammenhengende rundløype i Høgskoleparken kan binde sammen nye og eksisterende campusområder og forbedre kontakt med byen.

2. Premisser

Premisser for mulighetstudiene er:

- NTNUs kvalitetsprogram med seks prinsipper/begrep: Samlende, Nettverk av knutepunkt, Effektiv, Levende laboratorium, Bærekraftig, Urban.
- Byplankontorets "Stedsanalyse Bycampus" fra planprogrammet.
- Bestemmelser om kulturminner og vern.
- Byggenes plassering og plassering av forbindelseslinjer skal gi god tilkobling til Gløshaugen og viktige punkt som metrobussholdeplasser, gang- og sykkelveger og grøntstruktur, slik at det er enkelt å ta seg fram og orientere seg og det skal legges til rette for gjennomstrømning av andre enn de som studerer og arbeider ved universitetet.
- Bygningene som vises skal ha fleksibilitet/generalitet. Førsteetasjer skal ha god kontakt ute/inne. Det skal være muligheter til å få til komplekse, store bygningsvolumer tilpasset ulike former for undervisning og arbeidsplasser. Byggene skal inkludere fellesarealer, møtepunkter, vringlearealer mm. Det er ikke ønskelig med lamellbygg.
- Byrommene skal gi gode muligheter for uteopphold og samling av grupper. Det skal være gode solforhold på uteoppholdsareal.

Kontekst

Mulighetsstudiene for hvert delområde må forholde seg til både campus og byen. Gløshaugen har særpreg, en prominent plassering og funksjon i bybildet, og overgangssoner mot flere etablerte bydeler og områder som transformeres.

Parkene rundt Gløshaugen er en ressurs for universitetet og bydelene rundt, og knytter området sammen fysisk og visuelt. Ettersom bydeler fortettes øker bruken og verdien av parkarealer. Parker inneholder også viktige biotoper, som bidrar til biologisk mangfold, opplevelser, muligheter for rekreasjon og forbedret luftkvalitet.

Deler av de eksisterende parkarealene har skråninger som reduserer fremkommelighet. De eksisterende bevegelseslinjene i parkene har stort forbedringspotensial for å øke tilgjengelighet i parken og fra parken til områdene rundt. Parkene har stort potensial som bevegelsesledd med høy kvalitativ opplevelsesverdi.

Planer

Beslutningen om å samle NTNUs virksomhet rundt Gløshaugen gir universitetet helt nye muligheter til å utvikle en byintegret campus. Mange av NTNUs kvalitetskriterier vektlegger også forholdet mellom universitetet og samfunnet rundt, f.eks:

- Urban: Universitet og byen deler funksjoner, og: Campus er åpen og inviterende, er de to klareste indikatorene.
- Nettverk av knutepunkt, Levende laboratorium og Bærekraftig peker i retning av byintegret campus.

Som virksomhet må NTNU utvikle egne bygg som er effektive ift å utføre sitt samfunnsmandat, og samtidig sørge for at organisering av bygg og offentlige byrom bidrar til en bedre by.

Parallelt med utviklingen av campusplanene skjer det utviklingsprosjekter for kollektivtrafikk, forbedringer av trafikk og miljø i Elgeseter gate, og utvikling av byen sørover fra Holtermannsveien til Sluppen.

Studenttallet rundt Elgeseter-Gløshaugen vil vokse med rundt 10.000 studenter de kommende år som følge av samlokaliseringen. Det planlegges også flere boliger og servicefunksjoner for studenter inn mot campus. Hovedtyngden av studentene bor allerede i dag nær Gløshaugen og i sentrumsnære strøk.

Fortetting med bebyggelse vil kunne gi økt aktivitet og økt grunnlag for byfunksjoner.

Fortettingen vil også øke behovet og bruken av friarealene.

Styrkingen av offentlige byrom (parker, gater og plasser) kan skje på flere nivå:

Bygningsnivå: Utadrettede fellesfunksjoner på bakkenivå inn mot parker og plasser gjør byen tryggere, og fortetting rundt gir større grunnlag for aktivitet inn mot parkene.

Parknivå: Bearbeidelse av parkene kan gjøre dem mer attraktive, og mer robust ift økt bruk.

Parkenes topografiske og beliggenhetsmessige kvaliteter kan videreutvikles, med et større mangfold av innhold og tilbud. Gangveger og forbindelser kan bearbeides slik at tilgjengeligheten bedres og forbindelsen mellom de ulike parkområdene og mellom universitet og byen blir styrket.

Parker og plasser kan i tillegg til sosial arena være et levende laboratorium for universitetet.

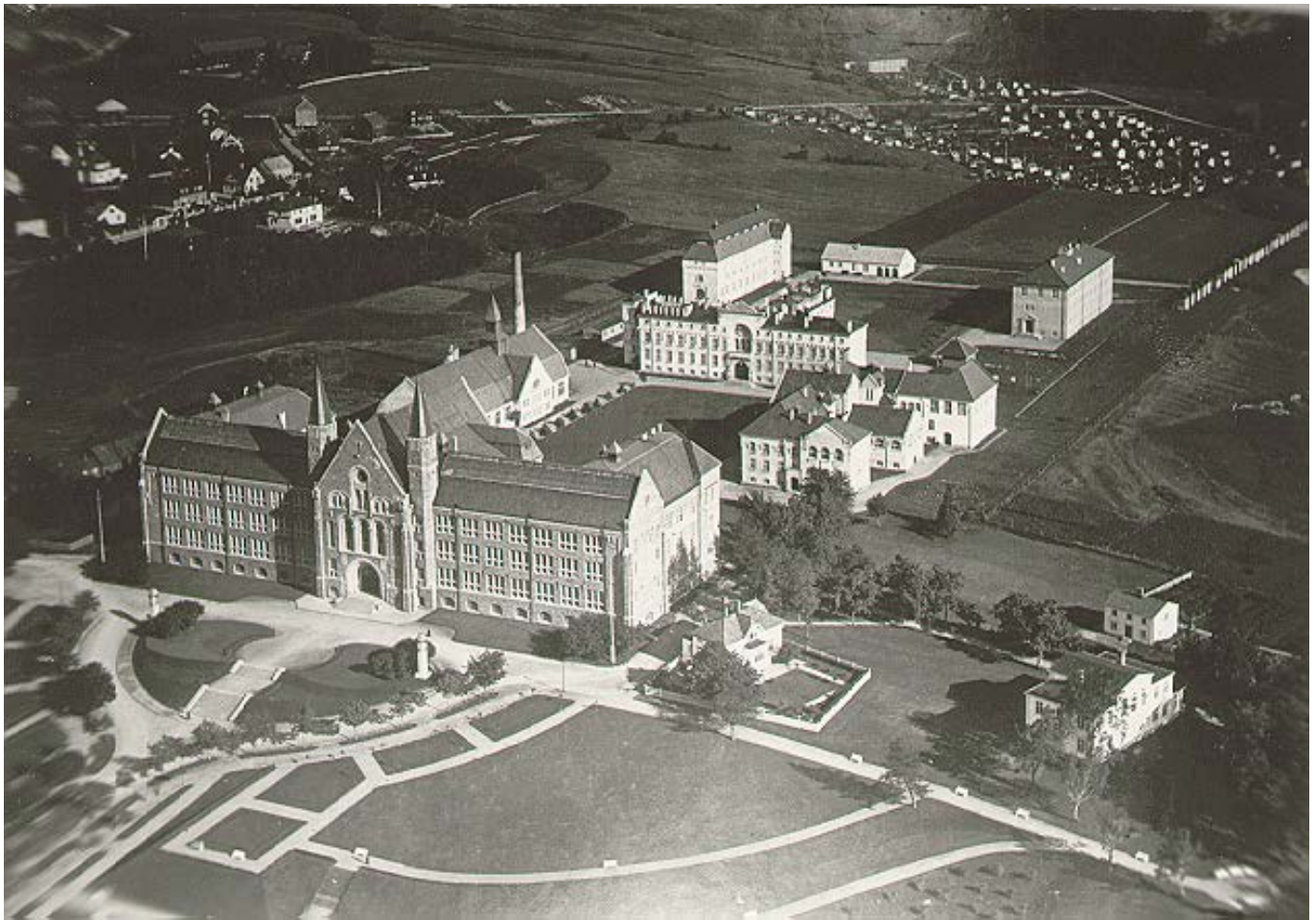
Universitetsparken og Elgeseter park

Gløshaugenplatået ligger på et markant platå over Elgeseter.

Gløshaugen forsterkes visuelt av universitetsparkene som omslutter platået. Universitetsparkene forbinder universitetsplatået med bydelene rundt (Elgeseter/Singsaker/Bakklandet).

Universitetsparken og Elgeseter park må derfor sees som en stor og verdifull ressurs for å oppnå målene om et levende campus og by, og må utvikles slik at de blir attraktive sosiale arenaer og møteplasser - i et nettverk av knutepunkt både for studenter, ansatte og byens befolkning.

Når universitet og byen deler funksjoner må kommunens og universitetets parker være de arenaer som binder sammen og virker samlende for bydelene.



NTH flyfoto ca 1930

Gløshaugen før og nå

I dag fremstår fortsatt Gløshaugen og parken som en markant og samlet byform som er viktig i Trondheims bybilde, på lik linje med Midtbyens barokkplan, Nidarø og Kristiansten festning. NTH er opprinnelig planlagt som en landlig beliggende campus med monumentale bygninger omgitt av park.

Den eldste bygningsmassen fra tidlig 1900 består av hovedbygningen med front mot byen og en indre campuspark omsluttet av avdelinger for elektro, maskin og kjemi. Olav Nordhagens masterplan for platået bygget videre på den opprinnelige planen med en aksial utvidelse mot sør. Symmetriske bygg omkranset sentrale parkrom, med åpne synsakser ut mot byen og landskapet.

Senere utbygginger har lukket igjen mange av aksene. Platåkanten mot vest har fått mer preg av å være en bakside for logistikk. De sentrale campusplassene sørover har blitt erstattet av sentralbygg og Realfagbygget har stengt platået fra områdene lenger sør.

Ved framtidig transformasjon av bygningsmassen på platået vil det være mulig å gjenopprette de viktigste aksene vest- og sørover. Forbindelsene fra søndre Gløshaugen til Hesthagen (via parken), til Lerkendal gjennom Sørrområdet og Realfagbygget og fra Hovedbygningen til St. Olavs hospital vil bli viktige forbindelser i videre utbygging av campus.

Føringer i planarbeidet



Siktlinjer

Viktige siktlinjer mellom viktige monumenter i byen skal ivaretas ifm planlegging av nybygg.



Grønne strukturer

Grønne strukturer og parker i sentrum/ Elgeseter.



Forbindelser

Forbindelser mellom viktige grønnstrukturer.



Eierstrukturer

Eierstrukturer i Elgeseter/ Gløshaugenområdet.



Kulturminner

Kulturminner i Elgeseter/ Gløshaugenområdet.

Rapportens oppbygging

Mulighetsstudiets rapport er organisert med egne illustrasjonsark for hver tomt. Forventet arealkapasitet er ført på hvert tomtealternativ. Oppgitte arealer er forventet bruttoareal for blandede universitetsformål med dagslys over bakkeplan. Kjellerarealer er også oppgitt og medregnet, avhengig av grunnforhold. Gjennomsnittlig etasjehøyde er satt til 4,2 m.

Arealberegning

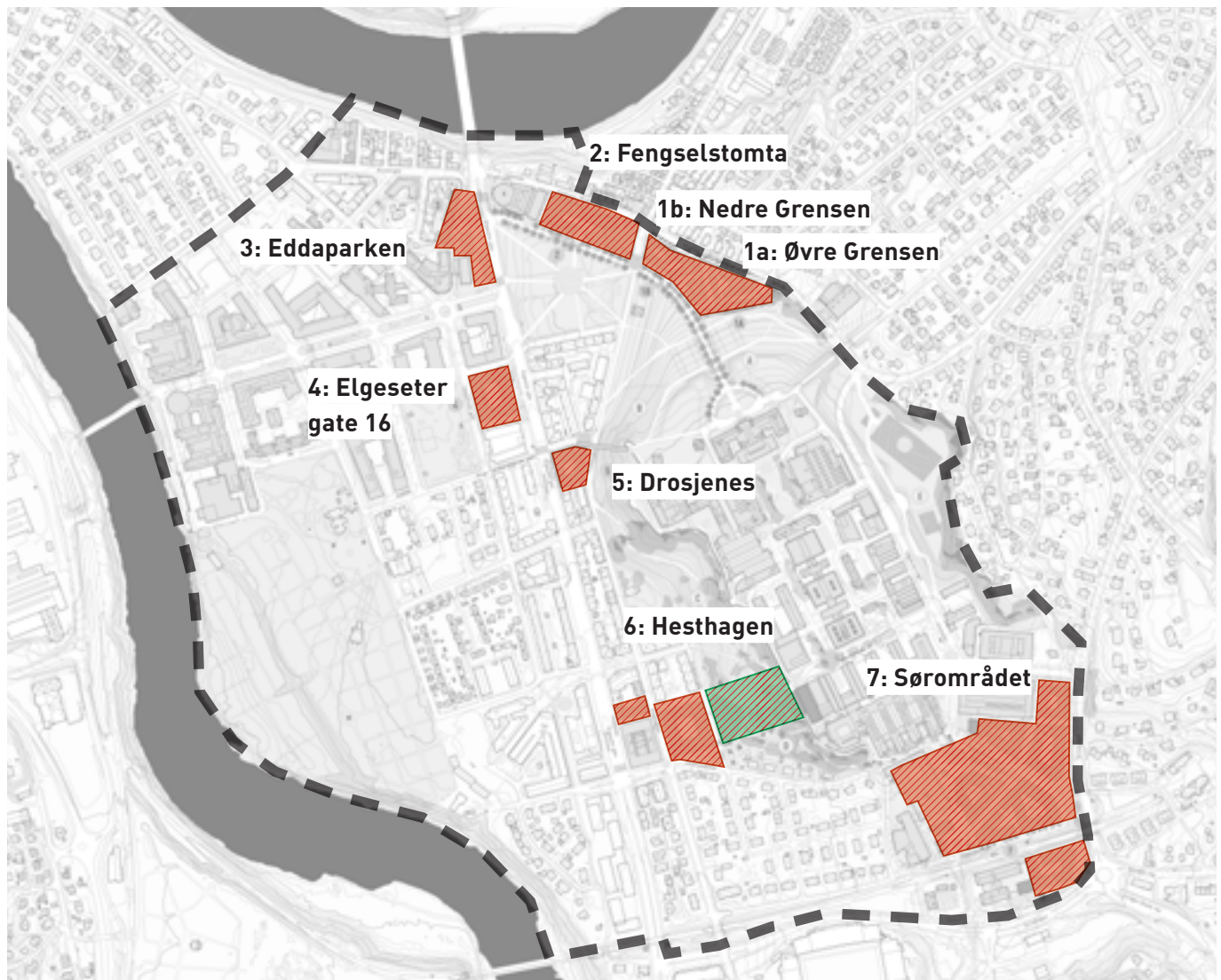
Areal fremkommer av bebyggelsens grunnflate * antall etasjer, med fratrukk for dagslysgårder.

Brutto/netto faktor for universitetsbygg vil variere avhengig av romstørrelser og strukturer, erfaringsmessig fra 1,5 - 1,8.

Kapasitetsvurderingene er gjort ut fra en arkitektonisk- og byplanmessig vurdering av hvilke begrensninger som ligger i områdets kontekst. Forhold som bevaringsstatus, forhold til nabobebyggelse og private uterom, siktlinjer i bybildet, forhold til byrom, landskapsmessige vurderinger, styrking eller etablering av knutepunkter og forbindelser, tilgjengelighet mm. inngår i vurderingene. Under hvert delområde er det en kortfattet tekst vedr. potensial og hensyn som må tas ved regulering/utbygging av delområdet.

Plangrafikk: Brune bygg viser nybygg, skraverte bygg viser eksisterende bygg som transformeres, rosa bygg viser eksisterende bygg der NTNUs drift opprettholdes. Arealoversikt hensyntar ikke om bygg for transformasjon (skraverte bygg) er i NTNUs bruk i dag eller ikke.

 Tomt	 Bygning som rives
 Høgskoleparkens sektorer	 Torg/ inngangspartier fast belegning
 Eksisterende universitetsbygninger	 Park/ grønt
 Nye universitetsbygninger	 Ferdselslinje langs kanten av Gløshaugplatået
 Transformerte universitetsbygninger	 Viktige gangforbindelser
 Glassgård	 Holdeplass metrobuss
 Gangbro	 Gangfelt
 Øvrige bygninger	 Knutepunkt



Illustrasjonene er organisert i to bolker:

Områdene nordvest:

Grensen, Nedre Grensen (trekanttomten), Fengselstomten, Eddaparken:

Disse områdene er alle knyttet til hovedatkomsten til Gløshaugen via Høgskoleveien. De kan styrke Høgskoleveien som sentral universitetsgate og tilknytningspunkt til byen. Områdene har potensial til å styrke byliv og aktivitet i Elgeseter park og Høgskoleparken.

Drosjenes og Elgeseter 16:

Disse utbyggingstomtene kan øke universitetets tilstedeværelse på Elgeseter mot St. Olavs hospital, lette forbindelser mellom Gløshaugplatået og St. Olavs hospital og bidra til å styrke Elgeseter gate som fremtidig miljø- og kollektivgate.

Områdene sør/sørvest:

Hesthagen:

Området vil være en viktig portal til universitet fra Elgeseter gate i sør, og et knutepunkt mellom Gløshaugen, Elgeseter og utviklingsområdene lenger sør.

Sørområdet:

Området har stort utviklingspotensial. Utvikling av bymessige forbindelser sørover fra Gløshaugen mot Lerkendal vil binde sammen fremtidige utviklings- og næringsarealer som etableres fra Sluppen via Sorgenfri og nordover.

3. Overordnet plan



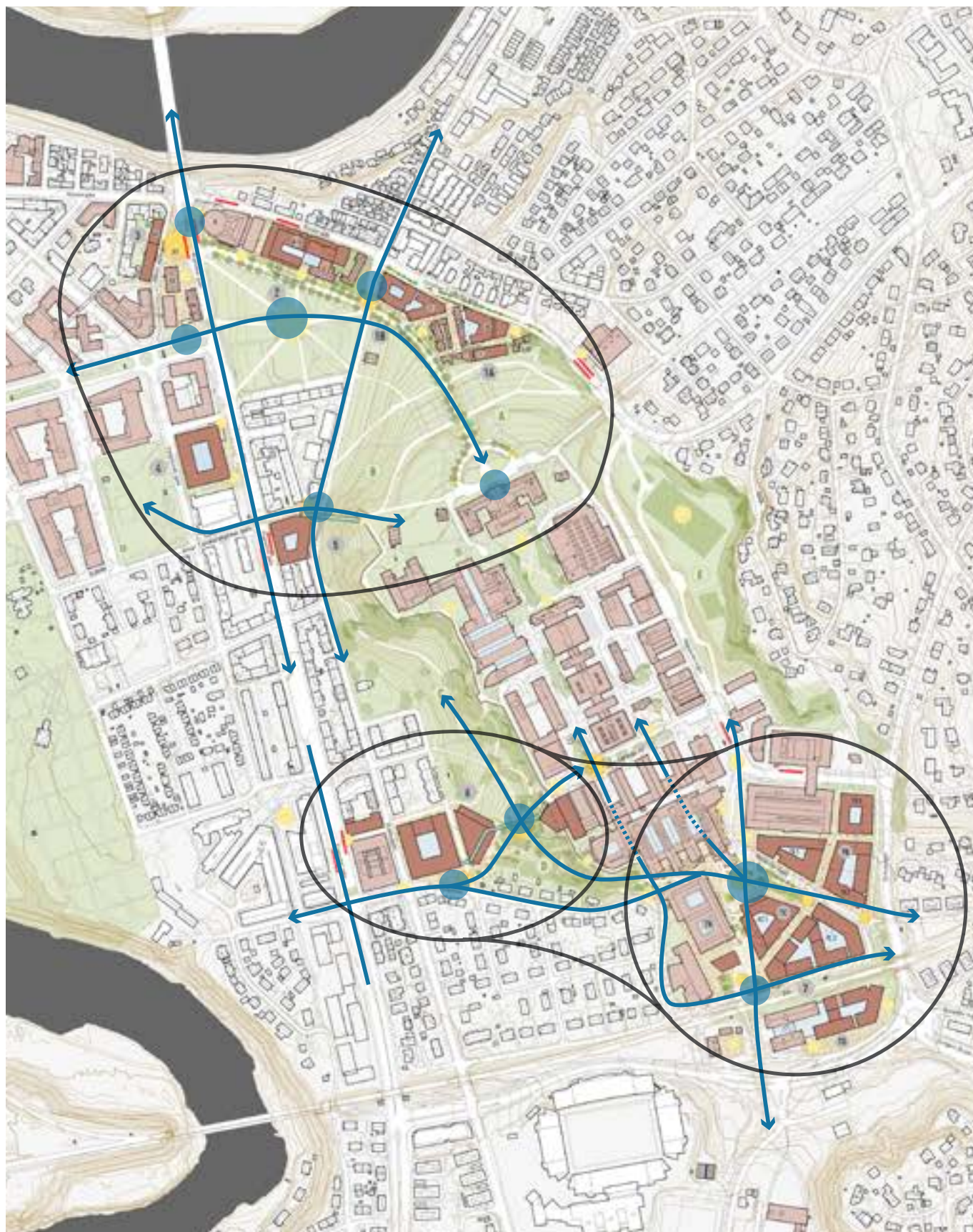
Hovedgrep

Planen viser overordnede elementer og forbindelser som bør ivaretas i videre planlegging av delområdene og infrastruktur som gater, gangveier, parkstruktur mm.

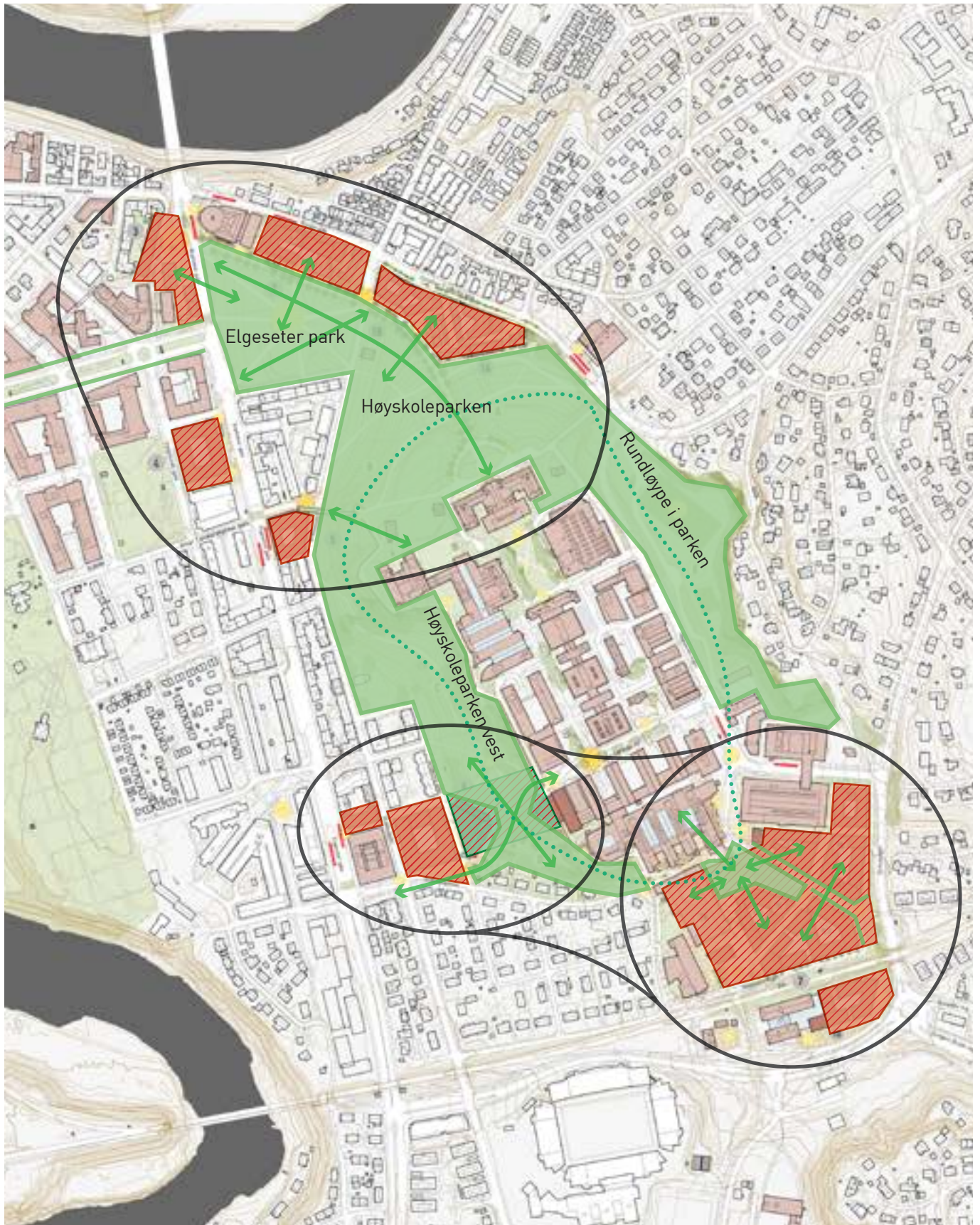
- Konsentrasjon av ny utbygging i nord/nordvest mot byen og St. Olavs hospital.
- Konsentrasjon av ny utbygging mot sør/sørvest mot utviklingsarealer langs Elgeseter/Holtermannsveien og sørover.
- En ny diagonal forbindelse fra Strindveien via Lerkendal, gjennom parken fra Real-fagbygget til vestskråningen ved Hesthagen og videre ned til Drosjenes ved Elgeseter gate, og videre til høyskolebakken. I skråningen nedenfor Real-fagbygget kan gangforbindelsen utformes som en bro gjennom skogen. Hele forbindelsen kan få stigningsforhold med universell tilgjengelighet. Gløshaugveien har også gode stigningsforhold mellom Hesthagen og Sørrområdet.
- En sammenhengende rundløype i parkarealene rundt platået som forbinder Høyskoleparken med Dødens dal, Sørrområdet og tilbake til vestskråningen.
- Styrkede gangforbindelser fra Gløshaugplatået gjennom Real-fagbygget til Sørrområdet, Lerkendal, Sintef og togstasjonen.
- To nye forbindelser fra platået ned til Klæbuveien, ved Hesthagen og Drosjenes, fra nord og sør på platået for å øke tilgjengeligheten. Disse forbindelsene blir mest effektive og attraktive som rene broer med heiser plassert i nedkant. Forbindelsene kan etableres uavhengig av utbygging på disse delområdene.
- En generell opprustning av gangstier, oppholdsplasser, aktivitetsområder mm ved viktige knutepunkter langs de viktigste forbindelseslinjene.
- Sørrområdet som utviklingsområde med gatestruktur formet etter forbindelsene inn mot Gløshaugen, som åpner for ny ekspansjon sør for jernbanen.
- Planlagte holdeplasser for metrobusser ved Samfundet, Drosjenes, Hesthagen, idrettsbygget og Gløshaugen sør som sammenfaller med viktige innfallsporier til campus.

Hovedplanen viser tomtene som inngår i mulighetsstudien. Det vises til illustrasjoner for de enkelte delområdene for nærmere beskrivelse av ulike alternativer mhp utnyttelse,-kapasitet, byggehøyder mm.

Kommunikasjonslinjer og knutepunkt

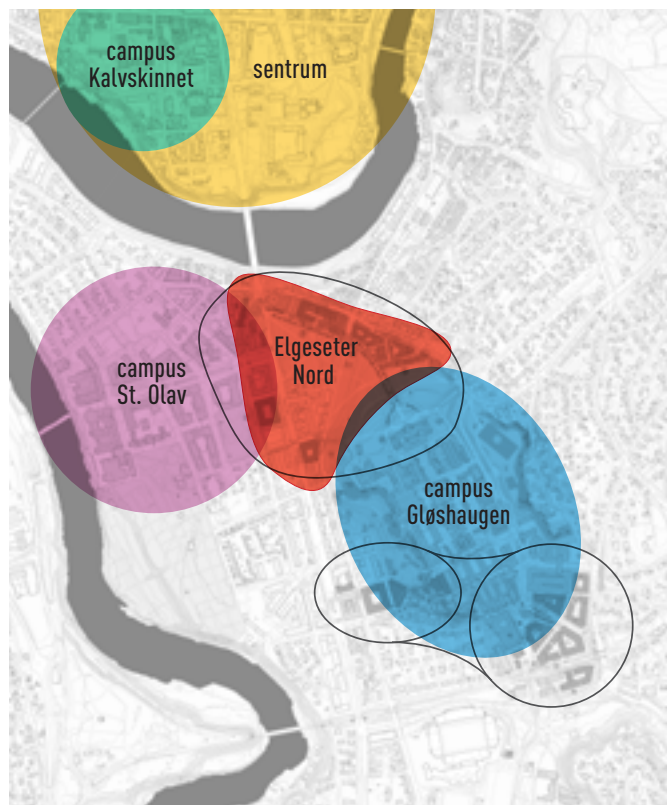


Eiendommer og grøntstruktur



Delområdene

Delområdene som er belyst i mulighetsstudiet har ulike potensialer:



Delområde nord

Områdene nord/nordvest for Gløshaugen nærmer seg campus Kalvskinnet og campus St. Olav. Nye bygg vil kunne bidra til å styrke etablerte bymessige uterom og parkarealer, knytte de ulike delcampus bedre sammen og knytte universitetet som helhet nærmere byens sentrum.

Delområde sør

Områdene sørvest og sør for Gløshaugen har stor kapasitet og kan i fremtiden bli knyttet til byutviklingsområder lenger sør, hvor mange større utbygginger allerede er under planlegging.

4. Delområde nord/nordvest

Høyskolebakken og Elgeseter gate



mål 1:5000

1A Øvre Grensen



- Sentral beliggenhet midt mellom Hovedbygningen og Samfundet.
- Nær studentboligområde i Singsakerbakken/Korsgata og Idrettsbygget.
- Små og større eldre trehusbebyggelse, noe er i dårlig stand.
- Thingvallgården er nylig rehabilitert av NTNU som leiligheter for besøkende.

Flyfoto fra sør, Høyskoleparken sør for Grensen, Chrstian Frederiks gate nord for Grensen

Potensial

Potensial som autentisk historisk miljø med integrering av nye bygg. Attraktivt for innkvartering, studentboligmiljø, forskningsområde, representasjonsområde (alt 1 og 2).

Alternativt ved områdesanering kan området utgjøre et større utbyggingsareal (alt 3).

Kan styrke Høyskolebakken som universitetsgate, øke bruks- og opplevelsesverdien av Høyskoleparken og redusere opplevd avstand mellom Gløshaugen og byen.

Hensyn

Status som antikvarisk bevaringsverdig område, lokal bevaringsverdi, småskala historisk byvev i ytterkant av den gamle byen. Historisk sted og stedsnavn.

Del av bybildet med nasjonal verdi, særlig siktlinjer mellom Nidarosdomen og Gløshaugen.

Naboforhold (skygge) for boliger i Chr. Frederiks gate.

1B Nedre Grensen (Trekanttomba)



- Sentral beliggenhet midt mellom Hovedbygningen og Samfundet.
- Ubebygde parkareal og småhusbebyggelse. Byggeområde sentrumsformål i KPA. Vis a vis våningshuset fra Vollan Gård og Lucasbygget.
- Tomt med god tilgjengelighet, eksponering og gode solforhold.
- Mye brukt atkomstvei til Gløshaugen fra Vollabakken (Bakklandet/ Møllenberg/Trondheim Øst).

Flyfoto fra sør, Høyskoleparken sør for Nedre Grensen, Christian Frederiks gate nord for og Vollabakken vest for tomte.

Potensial

Egnet som utbyggingsareal, som portal til Høyskolebakken og Elgeseter Park. Kan forsterkes som sosialt og trafikkmessig knutepunkt. Kan styrke Høyskolebakken som universitetsgate, øke bruks- og opplevelsesverdien av Høyskoleparken og redusere opplevd avstand mellom Gløshaugen og byen.

Hensyn

Del av bybildet med nasjonal verdi, særlig siktlinjer mellom Nidarosdomen og Gløshaugen.

Naboforhold (skygge) for boliger i Chr. Frederiks gate.

2

Fengselstomta



- Grenser opp mot Studentersamfundet, Statsarkivbygningen og våningshuset Vollan Gård. Statsarkivet er i Statsbyggs eie. Hele bygningen inklusiv arkivtårnet er eksteriørvernet, deler av interiøret er vernet. Tomt med god tilgjengelighet, eksponering og gode solforhold.
- Studentersamfundet har utbyggingsplaner østover.
- Det kommer ny holdeplass for metrobuss der tomta grenser mot Klostergata.

Flyfoto fra sør, Høyskoleparken sør for Fengselstomta, Samfundet mot vest, Klostergata nord for tomta.

Potensial

Utbyggingsareal. Statsarkivet kan knyttes til nybygg.

Nybygg kan knyttes mot Samfundet for sambruk.

Kan styrke Høyskolebakken som universitetsgate, øke bruks- og opplevelsesverdien av Elgeseter park og redusere opplevd avstand mellom Gløshaugen og byen.

Hensyn

Del av bybildet (sikt) vis a vis Nidarosdomen, nasjonal verdi. Høydebegrensning ift kulturmiljø og siktlinjer.

Trafikkforhold og metrobussholdeplass.

Naboforhold (skygge) for bebyggelse i Klostergata.

1A, 1B, 2 Fengselstomta og Grensen, alternativ 1 «Høy utnyttelse»



Tomtenes nummer tilsvarer KAM mulighetsstudie 2012

Fengselstomta (B-E)

Ny senterbygning, 3-4 etasjer.

Riving av arkivdelen av Statsarkivet må avklares (eksteriørfredet).

Variert byggehøyde gir skala og siluett som føyer seg inn i eksisterende bebyggelse.

Inntrukket 1. etg mot Christian Frederiks gt gir plass til ny bussholdeplass.

Nedre Grensen (F)

Nybygg i 3 til 4 etasjer med noe plassdannelse og rom mot Tingvalla.

Variert byggehøyde gir skala og siluett som føyer seg inn i eksisterende bebyggelse. Siktlinjen mellom Hovedbygget og Nidarosdomen er ivaretatt.

Øvre Grensen (G-I)

Trehus transformeres og flyttes nærmere Tingvalla. Nybygg i 2-4 etasjer. Gateløpet Grensen beholdes og det opprettes kontakt mellom Grensen og Christian Frederiks gate.

Variert byggehøyde gir skala og siluett som føyer seg inn i eksisterende bebyggelse.

Areal

Samlet utbyggingsareal for Fengselstomta og Grensen er 44 300 m² BTA.

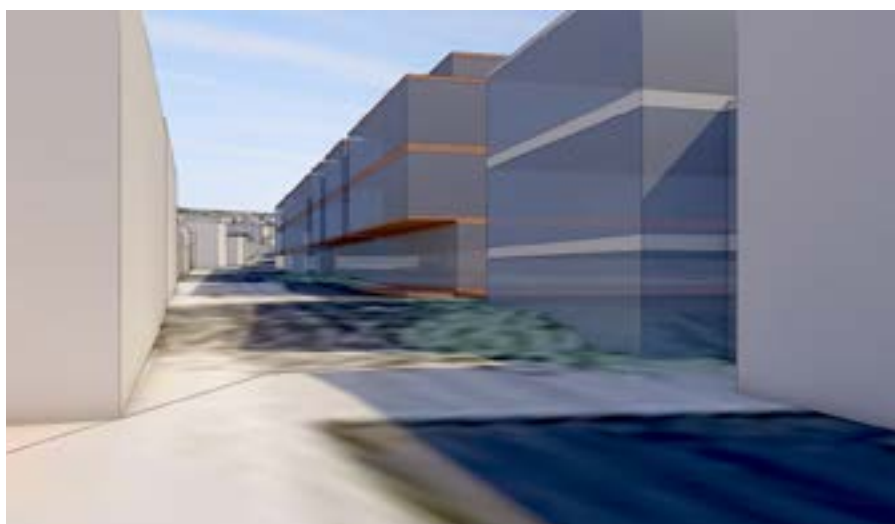
3d Grensen



Arealoppsett

GRENSEN ALT 1	BTA m ²
Nedre Grensen (F)	
Nybygg	7 800
Nybygg kjeller	2 400
Sum	10 200
Tingvalla (G)	
Transformasjon	1 350
Sum	1 350
Øvre Grensen (H)	
Nybygg	5 850
Kjeller	2 050
Transformasjon	750
Sum	8 650
Øvre Grensen (I)	
Nybygg	1 100
Kjeller	1 050
Transformasjon	800
Sum	2 950
Sum Grensen	23 150
FENGSELSTOMTA ALT 1	
Fengselstomta (B-E)	
Nybygg	11 400
Nybygg kjeller 1	4 000
Nybygg kjeller 2	4 000
Transformasjon	2 600
Rives (Arkivet)	-850
Sum	21 150
SAMLET SUM	44 300

3d Fengselstomta



GRENSEN ALT 1	BYA m ²
Nedre Grensen (F)	
Nybygg	2 500
Sum	2 500
Tingvalla (G)	
Transformasjon	550
Sum	550
Øvre Grensen (H)	
Nybygg	2 050
Transformasjon	750
Sum	2 800
Øvre Grensen (I)	
Nybygg	1 100
Nybygg småhus	550
Transformasjon	450
Sum	2 100
Sum Grensen	7 950
FENGSELSTOMTA ALT 1	BYA m²
Fengselstomta (B-E)	
Nybygg	3 650
Transformasjon	1 000
Sum	4 650
SAMLET SUM	12 600

Soldiagram



23. mars kl 12:00



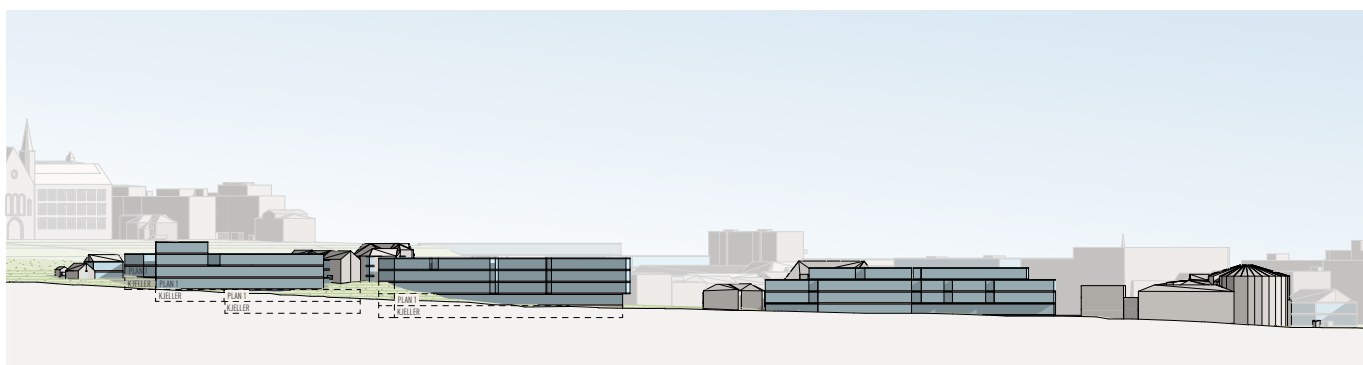
23. mars kl 16:00



25. mai kl 12:00



25. mai kl 16:00



Snitt (stiplet linje viser etasjeplan under bakken)

Illustrasjoner Grensen



Fra Høgskolevegen ved Vollan gård mot Hovedbygget



Fra Høgskolevegen ved Vollan gård

Illustrasjoner Grensen



Fra Christian Frederiks gt ved Idrettsbygget

1A, 1B, 2 Fengselstomta og Grensen, alternativ 2 «Bevaring»



Tomtenes nummer tilsvarer KAM mulighetsstudie 2012

Fengselstomta (B-E)

Identisk som alternativ 1.

Ny senterbygning, 3-4 etasjer.

Riving av arkivdelen av Statsarkivet må avklares (eksteriørfredet).

Variert byggehøyde gir skala og siluett som føyer seg inn i eksisterende bebyggelse.

Inntrukket 1. etg mot Christian Frederiks gt gir plass til ny bussholdeplass.

Nedre Grensen (F)

Identisk som alternativ 1.

Nybygg i 3 til 4 etasjer med noe plassdannelse og rom mot Tingvalla.

Variert byggehøyde gir skala og siluett som føyer seg inn i eksisterende bebyggelse. Siktlinjen mellom Hovedbygget og Nidarosdomen er ivaretatt.

Øvre Grensen (G-I)

All trehusbebyggelse er bevart. Nytt areal tilføres som nye trehus, infill eller tilbygg. All bebyggelse har lik skala som eksisterende.

Areal

Samlet utbyggingsareal for Fengselstomta og Grensen er 38 050 m² BTA. Arealet er 6 250 m² mindre enn alternativet med høy utnyttelse.

Arealoppsett

GRENSEN ALT 2	BYA m ²
Nedre Grensen (F)	
Nybygg	2 500
Sum	2 500
Tingvalla (G)	
Transformasjon	550
Sum	550
Øvre Grensen (H)	
Nybygg småhus	650
Transformasjon	600
Sum	1 250
Øvre Grensen (I)	
Nybygg småhus	400
Transformasjon	500
Sum	900
Sum Grensen	5 200
FENGSELSTOMTA ALT 2	BYA m²
Fengselstomta (B-E)	
Nybygg	3 650
Transformasjon	1 000
Sum	4 650
SAMLET SUM	9 850

GRENSEN ALT 2	BTA m ²
Nedre Grensen (F)	
Nybygg	7 800
Nybygg kjeller	2 400
Sum	10 200
Tingvalla (G)	
Transformasjon	1 350
Sum	1 350
Øvre Grensen (H)	
Nybygg	1 450
Kjeller	650
Transformasjon	1 300
Sum	3 400
Øvre Grensen (I)	
Nybygg	800
Kjeller	400
Transformasjon	800
Sum	2 000
Sum Grensen	16 950
FENGSELSTOMTA ALT 2	BTA m²
Fengselstomta (B-E)	
Nybygg	11 400
Nybygg kjeller 1	4 000
Nybygg kjeller 2	4 000
Transformasjon	2 600
Rives (Arkivet)	-850
Sum	21 150
SAMLET SUM	38 100

3D/ Fotomontasje



Fra Christian Frederiks gt ved Idrettsbygget



Fra Vollabakken ved Lucas

Soldiagram



23. mars kl 12:00



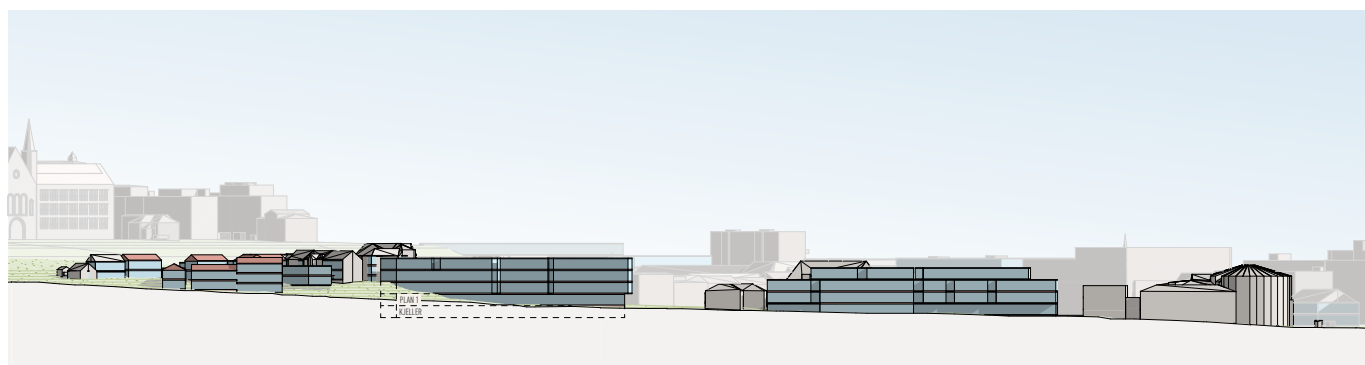
23. mars kl 16:00



25. mai kl 12:00

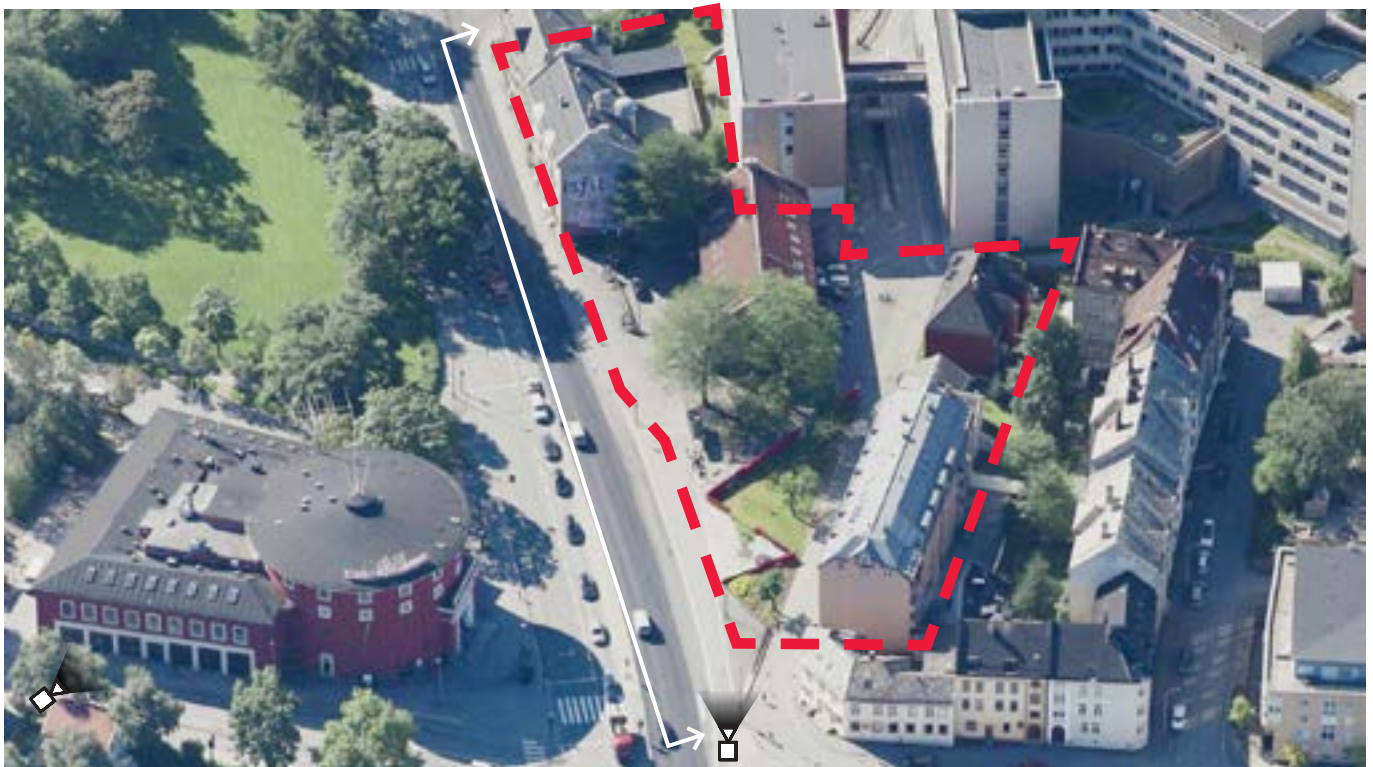


25. mai kl 16:00



Snitt

3 Eddaparken



- Svært viktig trafikknutepunkt i dag. Portal mellom Gløshaugen, Elgeseter, St. Olavs hospital og Midtbyen. Vis a vis Samfundet.
- Ny holdeplass for metrobuss.
- Regulert som park. Var tidligere utformet som aksial parkmessig avslutning av Høyskolebakken.
- Eddafabrikken har høy kulturminneverdi, og kan nyttes til mange formål.
- Ved riving/transformasjon av bygninger vest for parken kan det etableres en flerbruksbygning.

Flyfoto fra nord, Samfundet og Elgeseter park øst for Eddaparken, Klostergata nord for tomta.

Potensial

Utbyggingsareal. Vil være lite egnet for senterbygning, men er strategisk plassert for sosiale funksjoner, samarbeidspartnere, studentbruk, forretning/handel ol.

Viktig portal og knutepunkt, sosialt og trafikalt.

Hensyn

Del av bybildet med siktlinjer fra Høyskolebakken og Elgeseter bro fra sentrum.

Kulturminneverdier må avklares i planarbeidet.

Naboforhold (skygge) for bebyggelse i Klostergata/Bergljots gate.

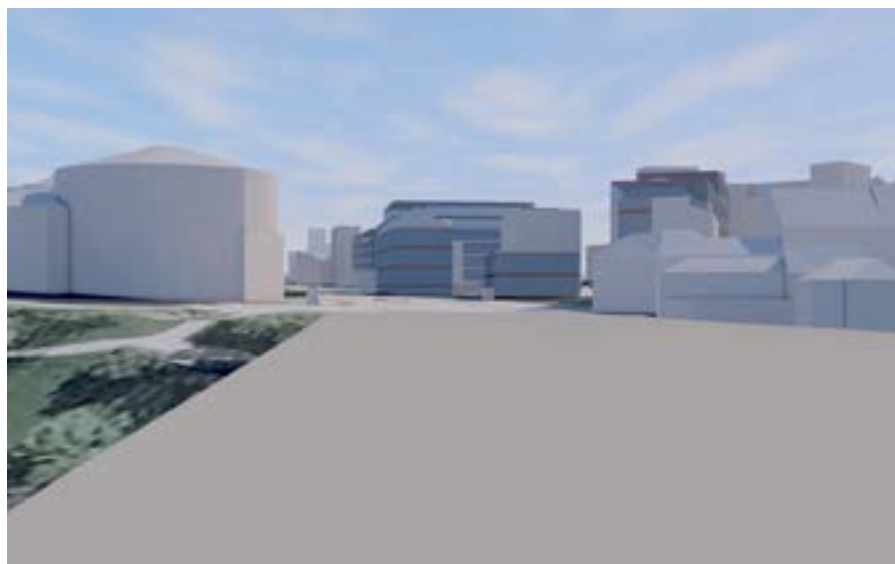
3 Eddaparken, alternativ 1



Ny flerbruksbygning, 4-5 etasjer.

Transformasjon av Eddafabrikken og to jugendgårder.

Bebyggelsen vil kunne bidra til å styrke forholdet mellom Campus St. Olav og Gløshaugen og øke tilstedeværelsen i byen.



EDDAPARKEN ALT 1	BTA m ²
Eddaparken	
3.1 Nybygg	4 600
3.1 Nybygg kjeller	1 000
3.3 Transformasjon	1 000
3.4 Transformasjon	1 850
Sum	8 450

EDDAPARKEN ALT 1	BYA m ²
Eddaparken	
3.1 Nybygg	1 000
3.3 Transformasjon	500
3.4 Transformasjon	450
Sum	1 950

Soldiagram



23. mars kl 12:00



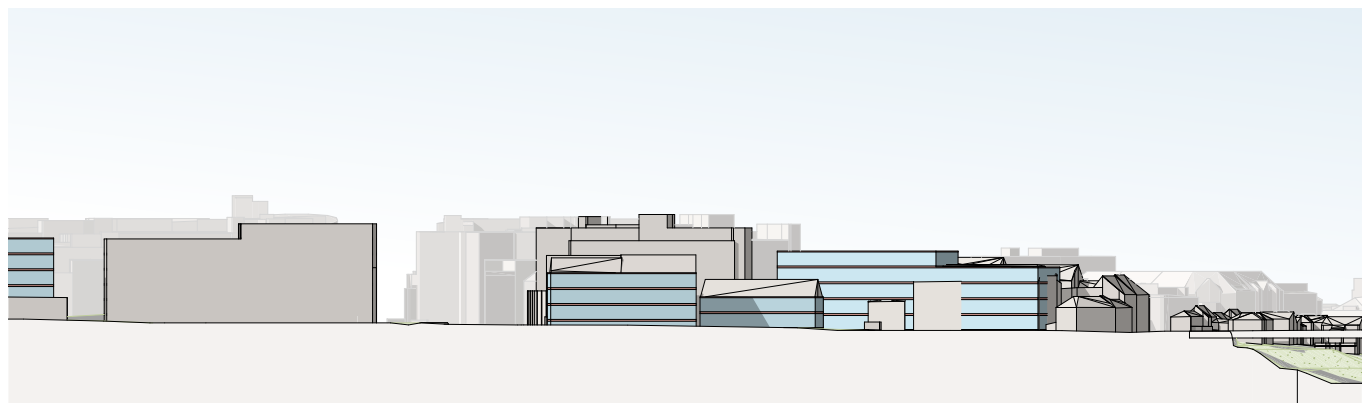
23. mars kl 16:00



25. mai kl 12:00



25. mai kl 16:00



Snitt

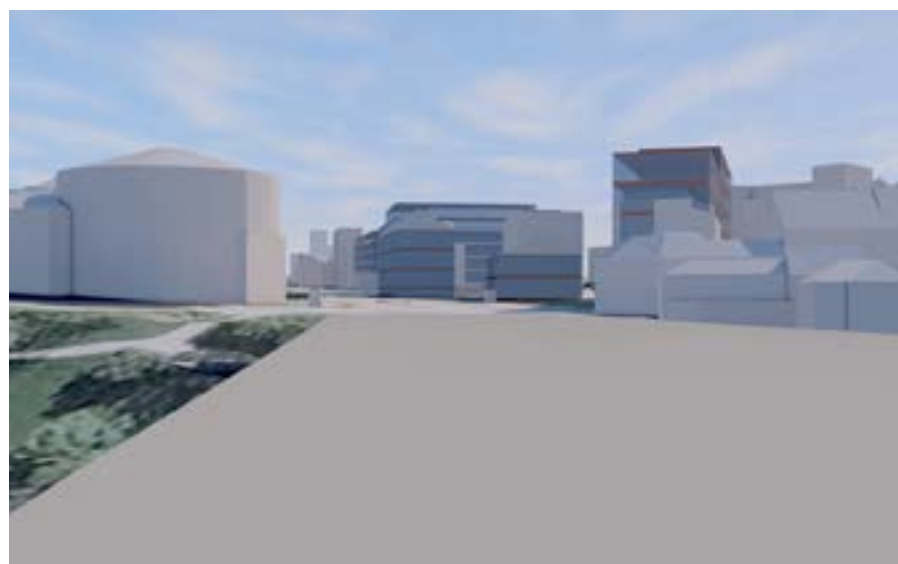
3 Eddaparken, alternativ 2



Ny flerbruksbygning, 5-6 etasjer.

Transformasjon som alt. 1.

Byggehøyde gir dårligere solforhold for nabobebyggelse i vest og nord. Byrommet tåler byggehøyden, men ny bebyggelse vil kaste lengre skygge på plassen på ettermiddagstid.



EDDAPARKEN ALT 2	BTA m ²
Eddaparken	
3.1 Nybygg	5 600
3.1 Nybygg kjeller	1 000
3.3 Transformasjon	1 000
3.4 Transformasjon	1 850
Sum	9 450

EDDAPARKEN ALT 2	BYA m ²
Eddaparken	
3.1 Nybygg	1 000
3.3 Transformasjon	500
3.4 Transformasjon	450
Sum	1 950

Soldiagram



23. mars kl 12:00



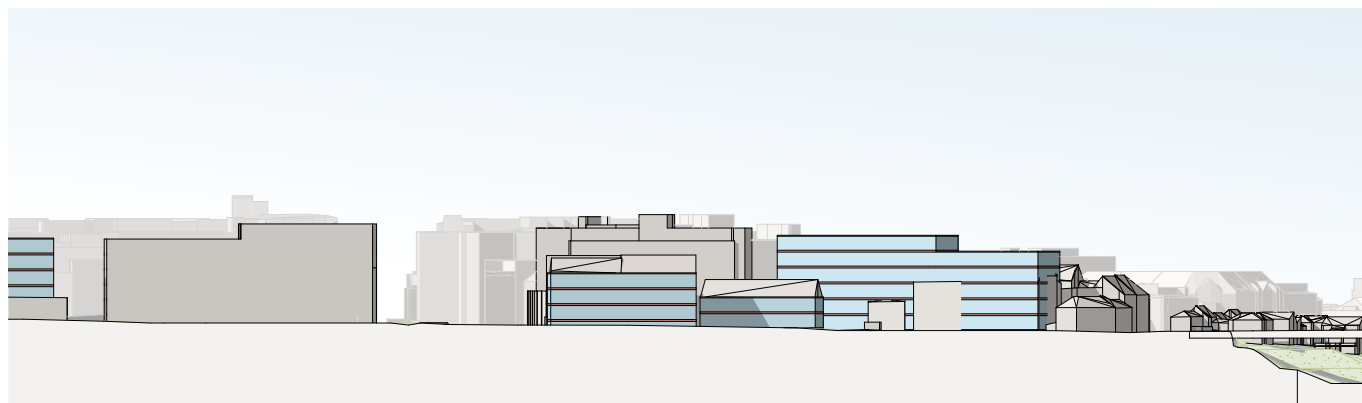
23. mars kl 16:00



25. mai kl 12:00



25. mai kl 16:00



Snitt

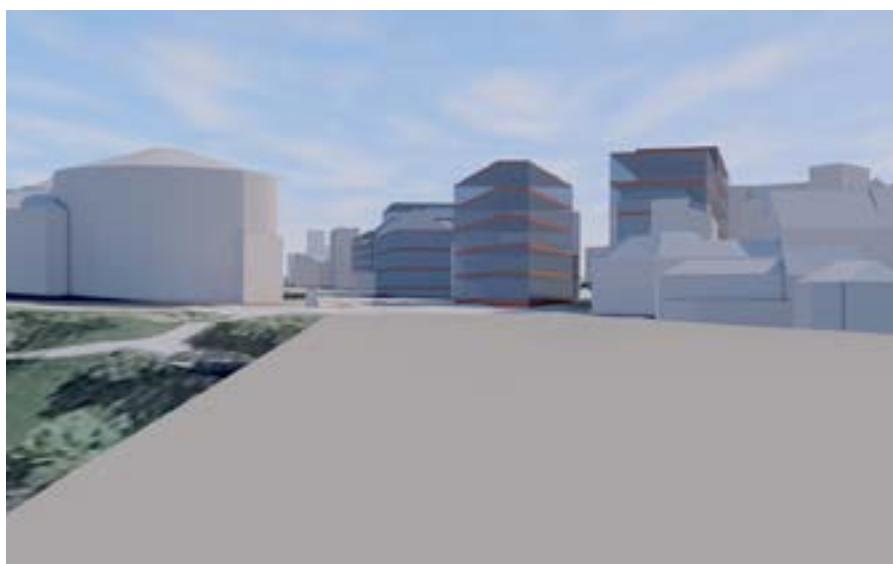
3 Eddaparken, alternativ 3



Bygging i selve Eddaparken i tillegg (ny strykejernsbygning).

Transformasjon som i alt. 1.

Nybygget bruker areal som ellers kan være en viktig plassdannelse i forbindelse med portal- og knutepunkspotensialet.



EDDAPARKEN ALT 3	BTA m ²
Eddaparken	
3.1 Nybygg	5 600
3.1 Nybygg kjeller	1 000
3.2 Nybygg	2 550
3.2 Nynygg kjeller	500
3.3 Transformasjon	1 000
3.4 Transformasjon	1 850
Sum	12 500

EDDAPARKEN ALT 3	BYA m ²
Eddaparken	
3.1 Nybygg	1 000
3.2 Nybygg	500
3.3 Transformasjon	500
3.4 Transformasjon	450
Sum	2 450

Soldiagram



23. mars kl 12:00



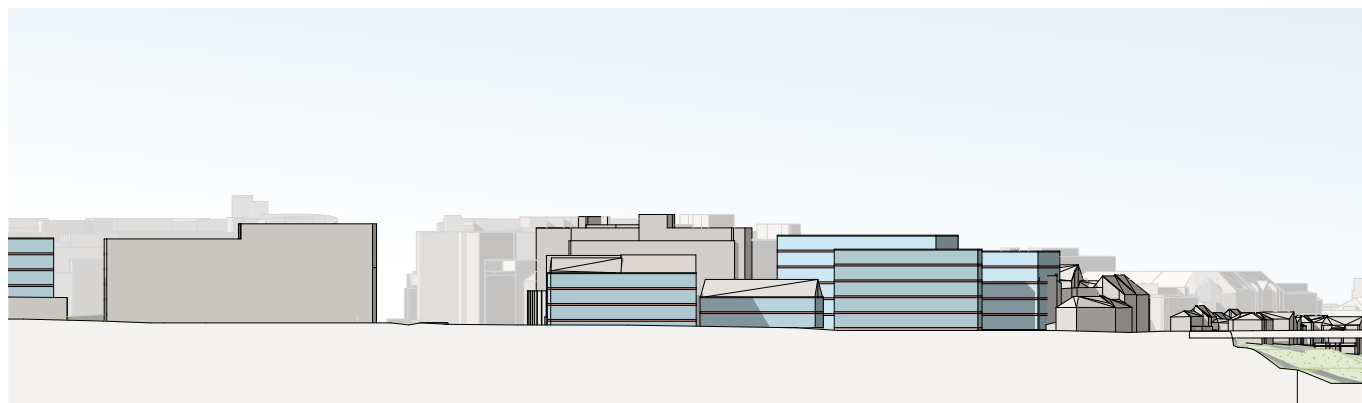
23. mars kl 16:00



25. mai kl 12:00



25. mai kl 16:00



Snitt

4 Elgeseter gate 16



- Kvartal som kan påregnes bygget ut i samme høyde/volum som Elgeseter gate nr. 10-14. Sentral plassering mellom Gløshaugen og St. Olavs hospital.

Flyfoto fra nord, Elgeseter gate øst for tomta, Finalebanen vest for tomta.

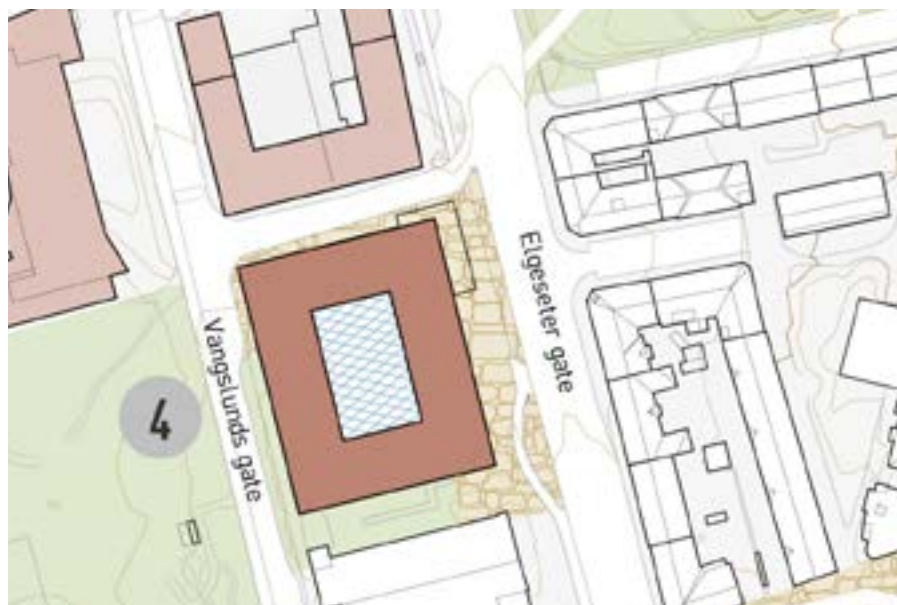
Potensial

Utbyggingsareal. Egnert for større senterbygning, kan ses i sammenheng med Elgeseter gate nr. 10-14.

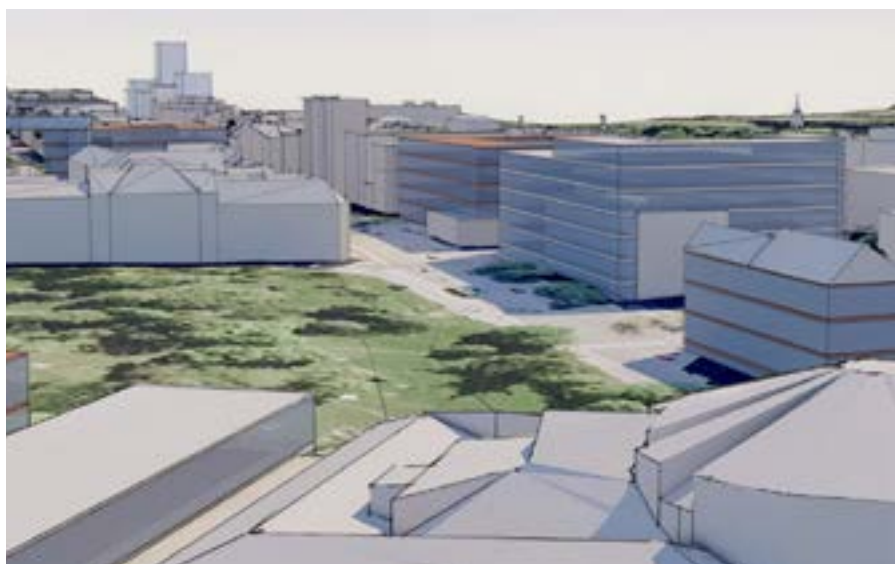
Hensyn

Naboforhold (skygge) for bebyggelse i Vangslunds gate med bydelspark.

4 Elgeseter gate 16, alternativ 1



Ny senterbygning, 5 etasjer.
Bebyggelsen føyer seg sammen med ny og planlagt bebyggelse.



ELGESETER GATE 16	BTA m ²
Elgeseter gate 16	14 900
Nybygg kjeller	3 600
Sum	18 500

ELGESETER GATE 16	BYA m ²
Elgeseter gate 16	
Nybygg	3 600
Sum	3 600

Soldiagram



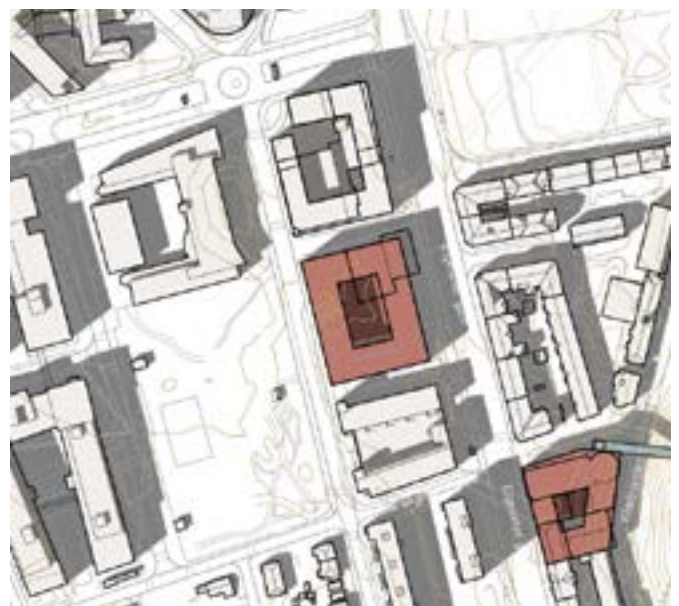
23. mars kl 12:00



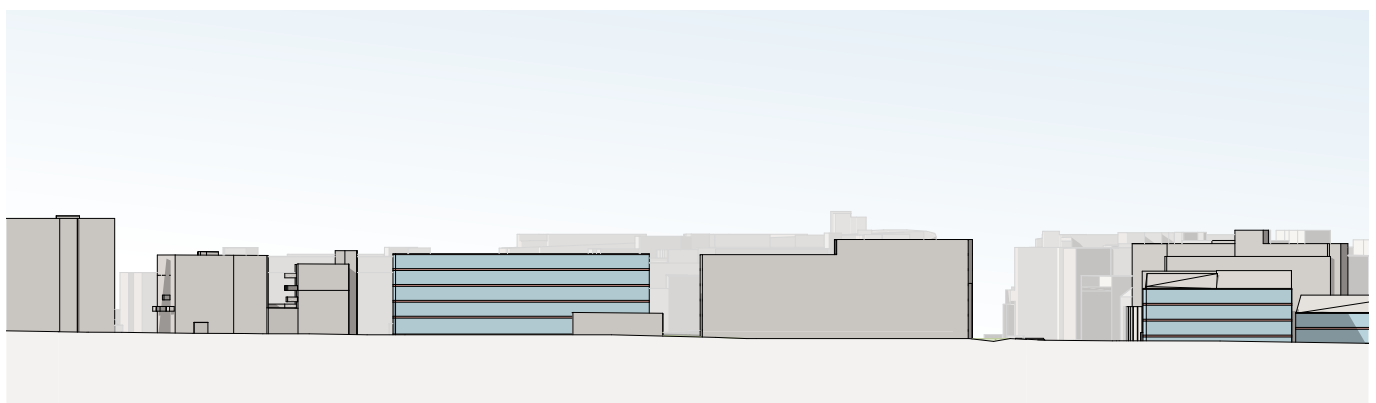
23. mars kl 16:00



25. mai kl 12:00

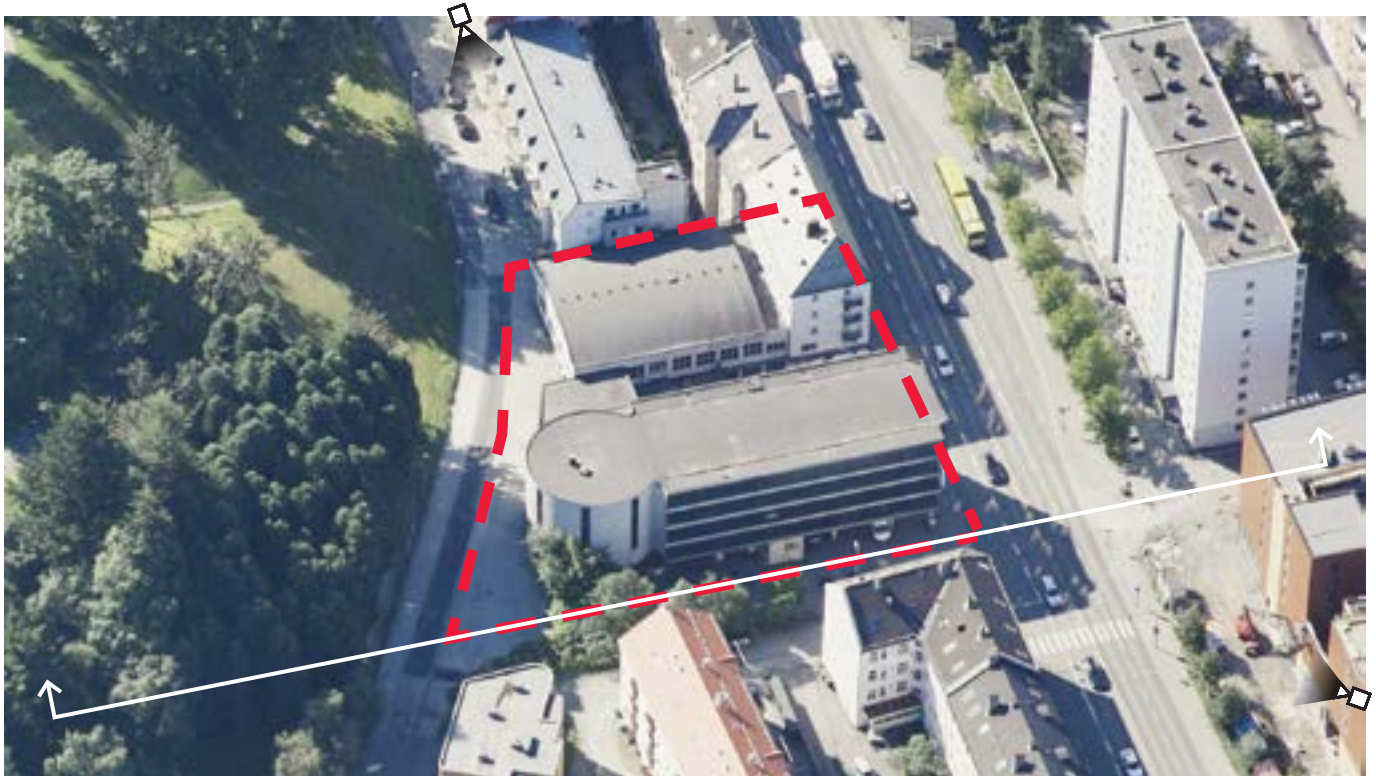


25. mai kl 16:00



Snitt

5 Drosjenes



- Eldre garasje- og verkstedenlegg som kan rives. Sentral plassering som knutepunkt mellom Gløshaugen og midtre del av Elgeseter gate. Mulig plassering av ny holdeplass for metrobuss.
- Ved riving av Elgeseter gate 21B kan utbyggingspotensialet økes.
- Ligger inn til Høyskoleparken med kort avstand til Høyskoleplatåets nordre del.

Flyfoto fra nord. Høyskoleparken mot øst, Elgeseter gate mot vest.

Potensial

Utbyggingstomt for mellomstor senterbygning.

Plassering ved foten av Høyskoleparken hvor terrenget er svært bratt.
Potensial for ny forbindelse mellom platået og byen via bro/heis.

Hensyn

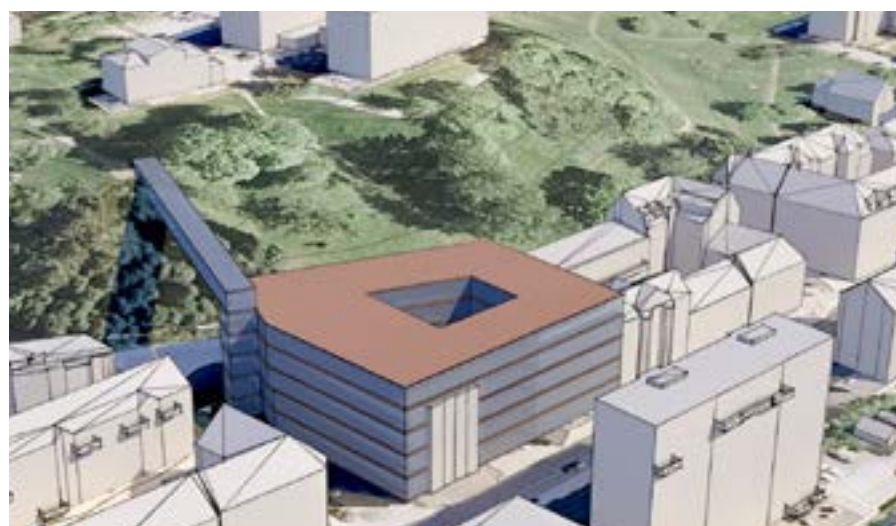
5 Drosjenes, alternativ 1



Ny senterbygning, 5 etasjer.

Forutsetter riving av nr 21B.

Offentlig heis og bro til Gløshaugenplatået ved Hovedbygningen.



DROSJENES ALT 1	BTA m ²
Drosjenes	
Nybygg	10 500
Nybygg kjeller	2 350
Sum	12 850

DROSJENES ALT 1	BYA m ²
Drosjenes	
Nybygg	2 350
Sum	2 350

Soldiagram



23. mars kl 12:00



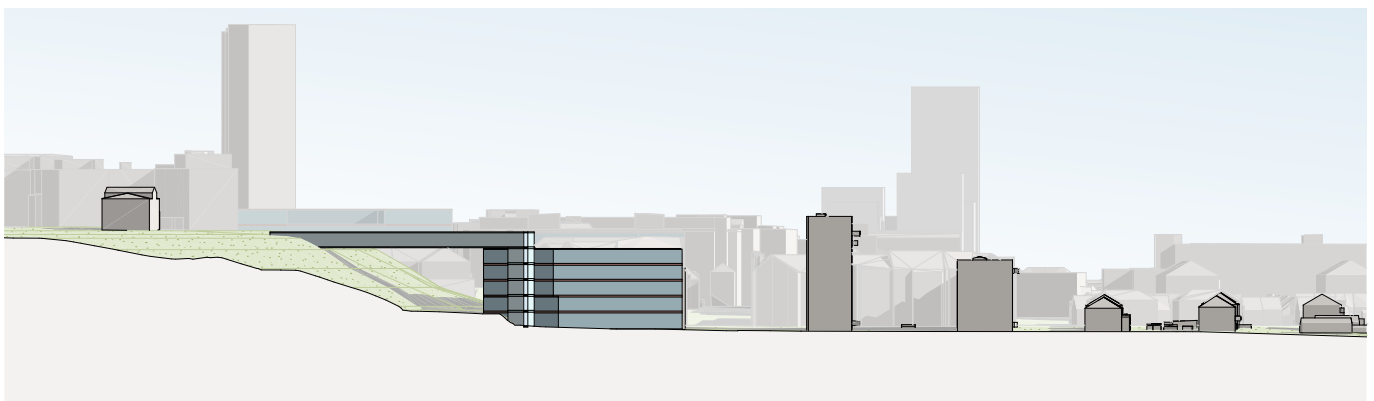
23. mars kl 16:00



25. mai kl 12:00



25. mai kl 16:00



Snitt

5 Drosjenes, alternativ 2



Nytt senterbygning, 5 etasjer.

Forutsetter ikke riving av 21B.

Offentlig heis og bro til Gløshaugenplatået ved Hovedbygningen.



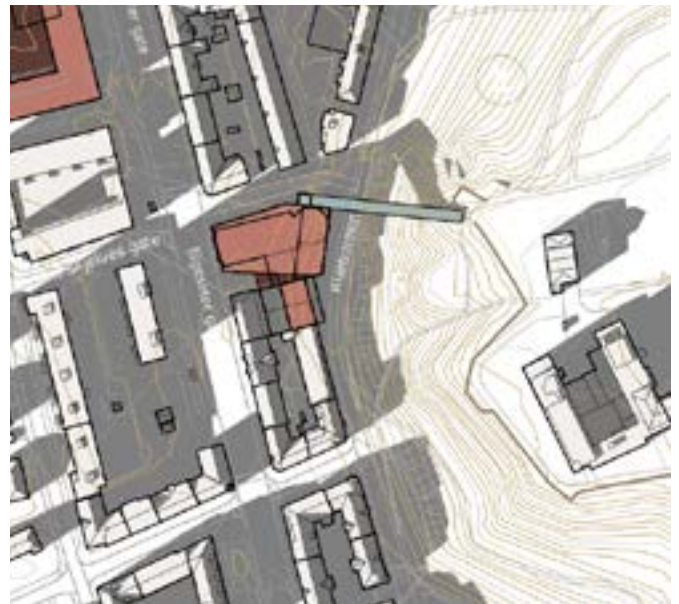
DROSJENES ALT 2	BTA m ²
Drosjenes	
Nybygg	7 700
Nybygg kjeller	2 200
Sum	9 900

DROSJENES ALT 2	BYA m ²
Drosjenes	
Nybygg	1 850
Sum	1 850

Soldiagram



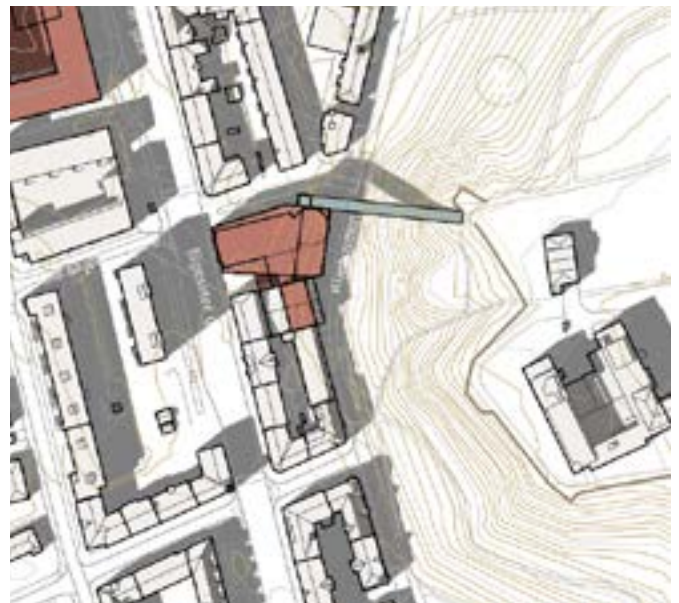
23. mars kl 12:00



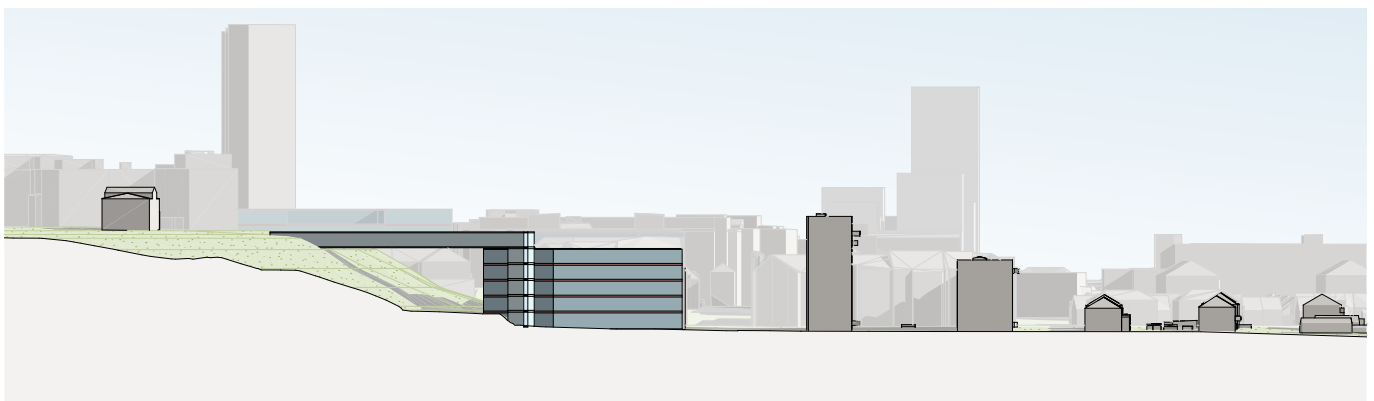
23. mars kl 16:00



25. mai kl 12:00



25. mai kl 16:00



Snitt

Oversiktsperspektiver nord

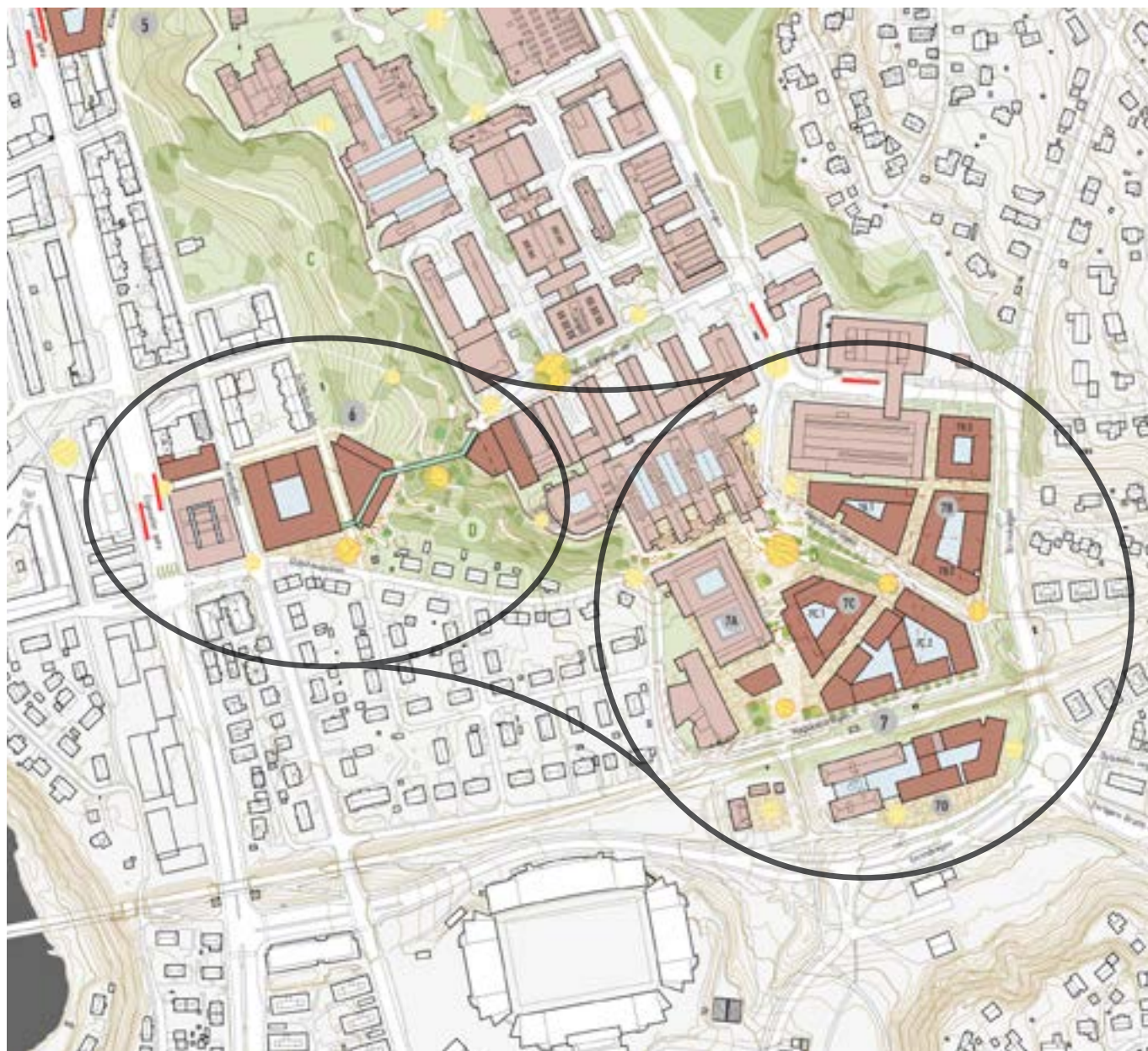






5. Delområde sør/sørvest

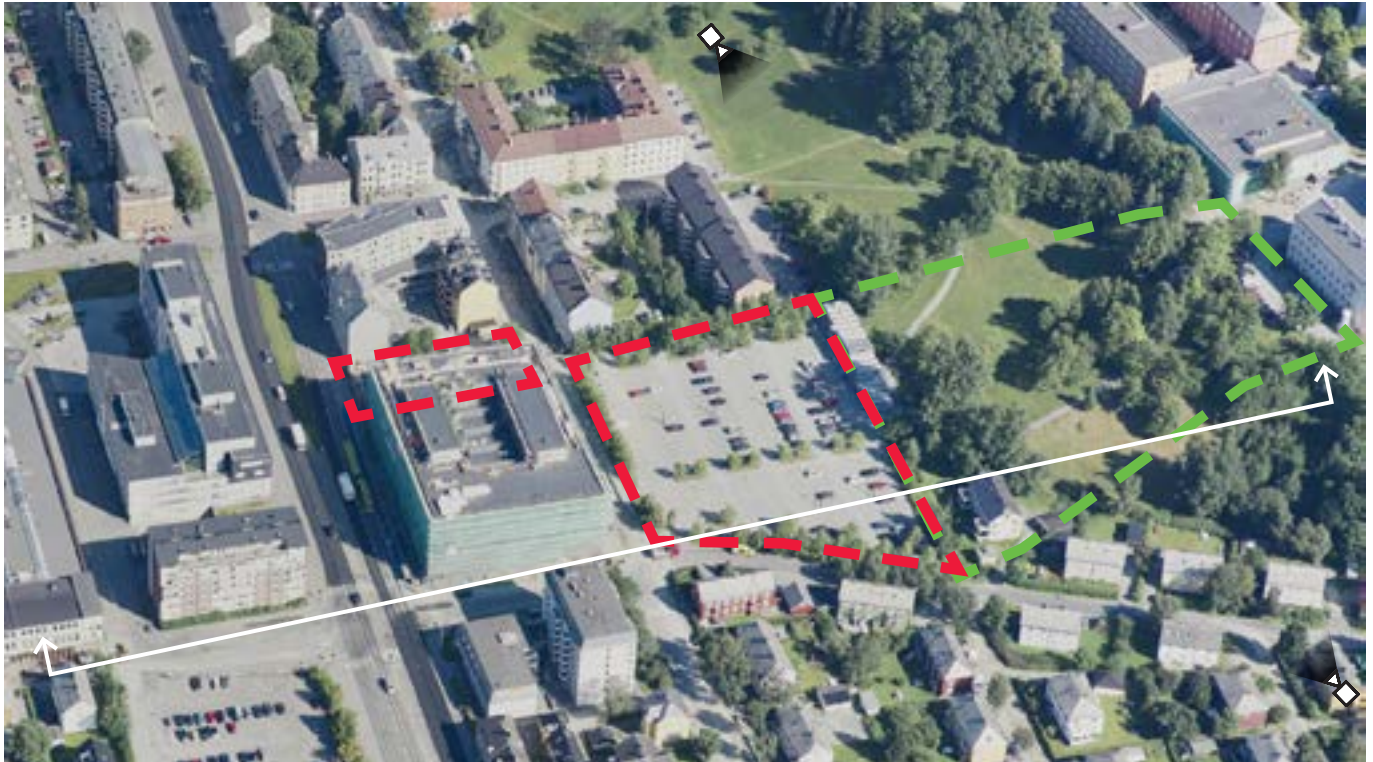
Hesthagen, Høyskoleparken sør og Sørområdet



mål 1:5000

6

Hesthagen



- Elgeseter gate 53 er ei ubebygd tomt nord for Handelshøyskolen.
- Hesthagen er et ubebygd storkvartal, brukes som parkeringsplass i dag.
- Ligger nær fremtidig holdeplass for metrobuss.
- Ligger inn mot Høyskoleparken, med kort avstand fra platåets søndre del. Parken kan oppleves som en barriere pga stigning, særlig vinterstid.

Flyfoto fra sør, Høyskoleparken øst for Hesthagen, Elgeseter gate vest for området.

Potensial

Ny bebyggelse i Elgeseter gate 53 kan ved utbygging gi et arealtilskudd til dagens arealer (Handelshøyskolen) og nytt senter på Hesthagen.

Hesthagen er ei stor utbyggingstomt egnet for senterbygg. Sør-vestre portal til Gløshaugen og knutepunkt mot byutvikling i Elgeseter og Holtermannsveien sørøver. Ligger knyttet til Handelshøyskolen samt kort tilgjengelig forbindelse via Gløshaugveien til Realbygget og Sørrområdet. Forbindelsene i området kan forbedres.

Kort avstand via Høyskoleparken til knutepunkt/tyngdepunkt på Gløshaugen. Forbindelsen gjennom parken kan forbedres mtp stigning, vinterforhold, belysning mm.

Hensyn

Boligbebyggelse med gårdsrom i nord, parkarealer i vest. Sol-(skygge-)forhold begrenser høyde i forhold til bebyggelse og parkarealer.

Høyskoleparken er grønnstruktur i KPA. Egenverdi som park, med stor bruksverdi for universitetet og bydelen.

Landskapsverdi med parken som definerer foten og brinken av Høyskoleplatået.

Siktlinjer fra platået.

6 Hesthagen, alternativ 1



Elgeseter gate 53: Ny flerbruksbygning, 5 etasjer.

Hesthagen: Ny senterbygning, 6 etasjer.

Offentlig bro og heis som forbinder Høyskoleplatået med byen mot Elgeseter.



HESTHAGEN ALT 1	BTA m ²
Hesthagen	
Nybygg EG53	3 800
Nybygg EG53 kjeller	800
Nybygg Hesthagen	21 000
Nybygg Hesthagen kjeller	4 250
Sum	29 850

HESTHAGEN ALT 1	BYA m ²
Hesthagen	
Nybygg EG53	800
Nybygg Hesthagen	4 250
Sum	5 050

Soldiagram



23. mars kl 12:00



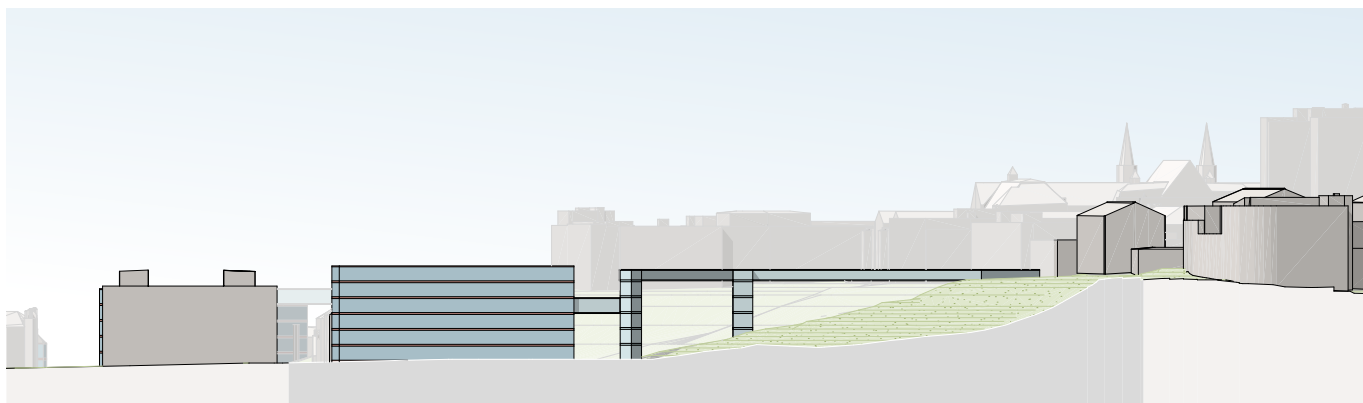
23. mars kl 16:00



25. mai kl 12:00



25. mai kl 16:00



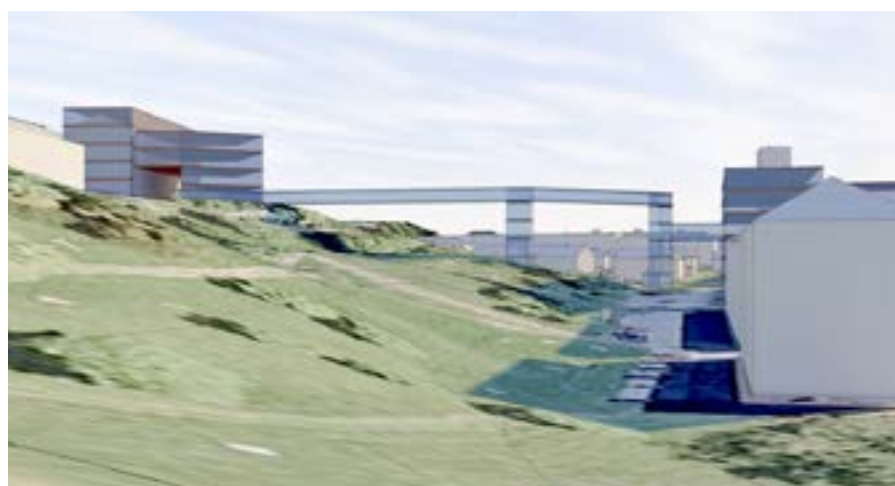
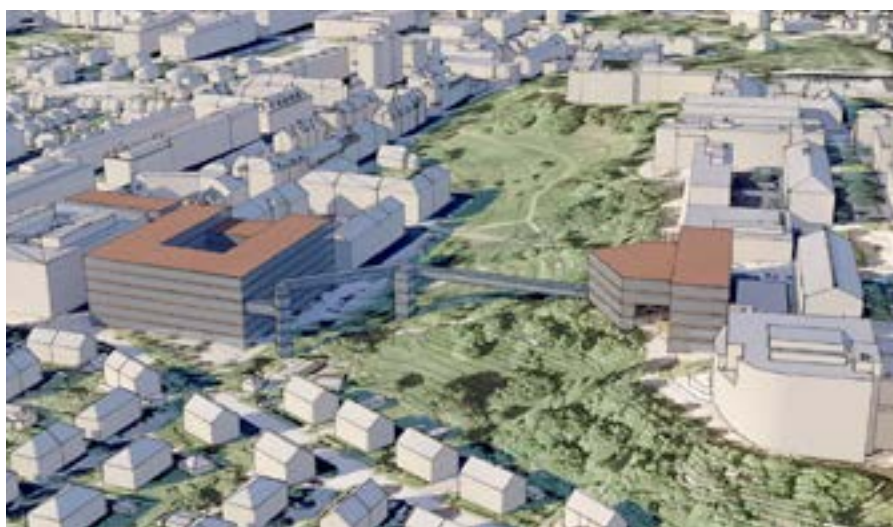
Snitt

6 Hesthagen, alternativ 2



Som alternativ 1, men med flerbruksbygning på platået i tillegg. Siste kjemiblokk forutsettes revet.

Offentlig bro og heis som forbinder Høyskoleplatået med byen mot Elgeseter.



HESTHAGEN ALT 2	BTA m ²
Hesthagen	
Nybygg EG53	3 800
Nybygg EG53 kjeller	800
Nybygg Hesthagen	21 000
Nybygg Hesthagen kjeller	4 250
Eks. bygg rives	-2 500
Nybygg på platået	6 750
Nybygg på platået kjeller	1 650
Sum	35 750

HESTHAGEN ALT 2	BYA m ²
Hesthagen	
Nybygg EG53	800
Nybygg Hesthagen	4 250
Nybygg på platået	1 650
Sum	6 700

Soldiagram



23. mars kl 12:00



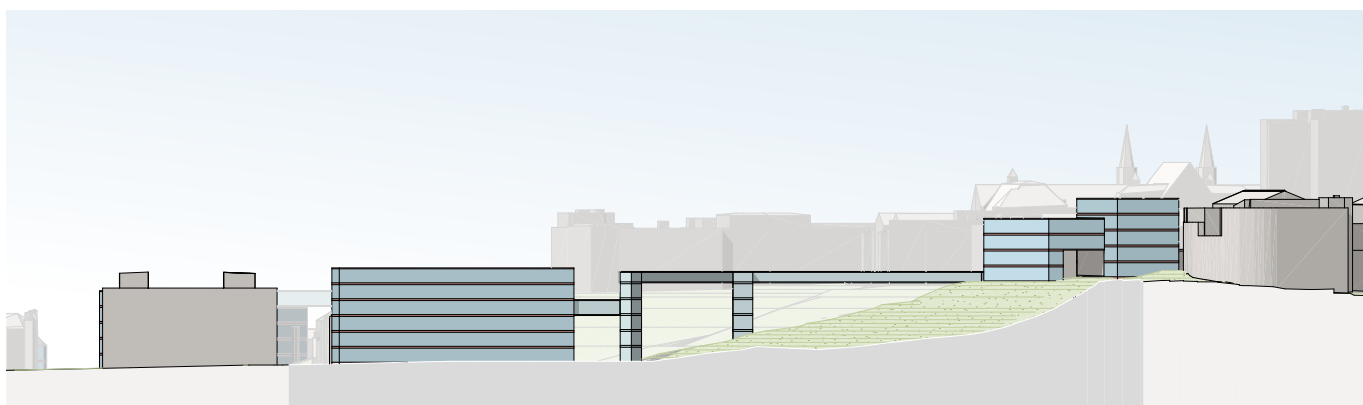
23. mars kl 16:00



25. mai kl 12:00



25. mai kl 16:00



Snitt

6 Hesthagen, alternativ 3



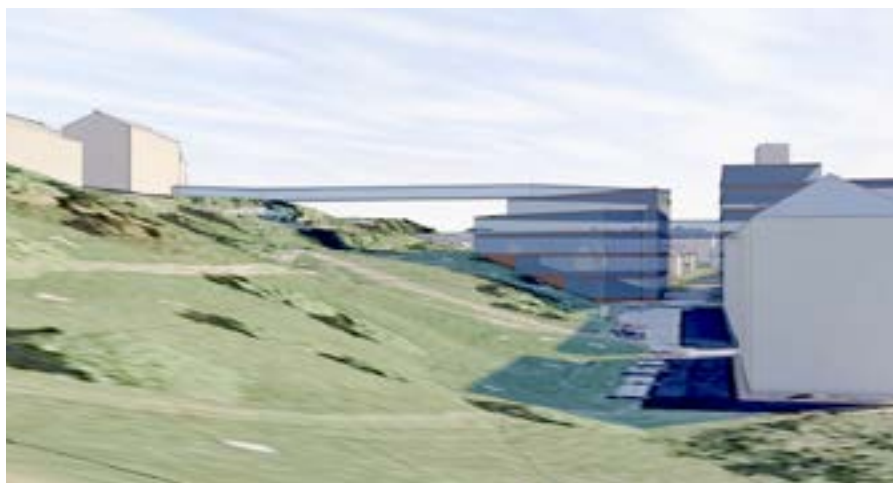
Som alt 1, men med senterbygning i parkens/skråningens nedkant.

Offentlig bro og heis som forbinder Høyskoleplatået med byen mot Elgeseter er knyttet til bygningen.

Bygningen kan formidle en overgang til parkens nedre del hvor det kan etableres et knutepunkt i parken. En ny gangforbindelse gjennom parken knytter Sørområdet til Hesthagen og videre nord mot Elgeseter/Drosjenes. Denne forbindelsen kan gi UU-atkomst til parken.



Bygningen bør inneholde allment tilgjengelige, åpne funksjoner som ikke privatiserer tilgrensende parkarealer.



HESTHAGEN ALT 3	BTA m ²
Hesthagen	
Nybygg EG53	3 800
Nybygg EG53 kjeller	800
Nybygg Hesthagen	21 000
Nybygg Hesthagen kjeller	4 250
Nybygg Vestskråningen	7 200
Nybygg Vestskråningen kjeller	3 350
Sum	40 400

HESTHAGEN ALT 3	BYA m ²
Hesthagen	
Nybygg EG53	800
Nybygg Hesthagen	4 250
Nybygg Vestskråningen	2 100
Sum	7 150

Soldiagram



23. mars kl 12:00



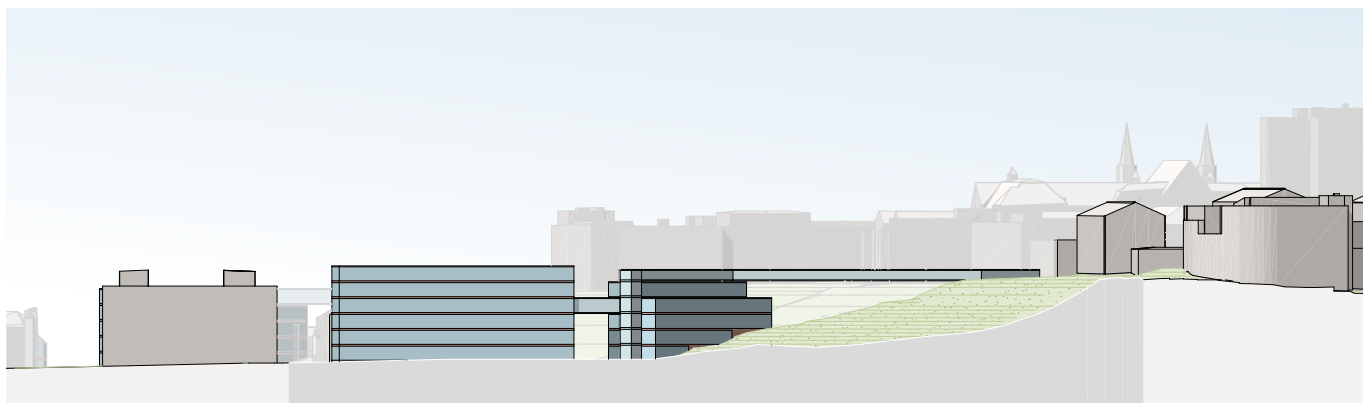
23. mars kl 16:00



25. mai kl 12:00

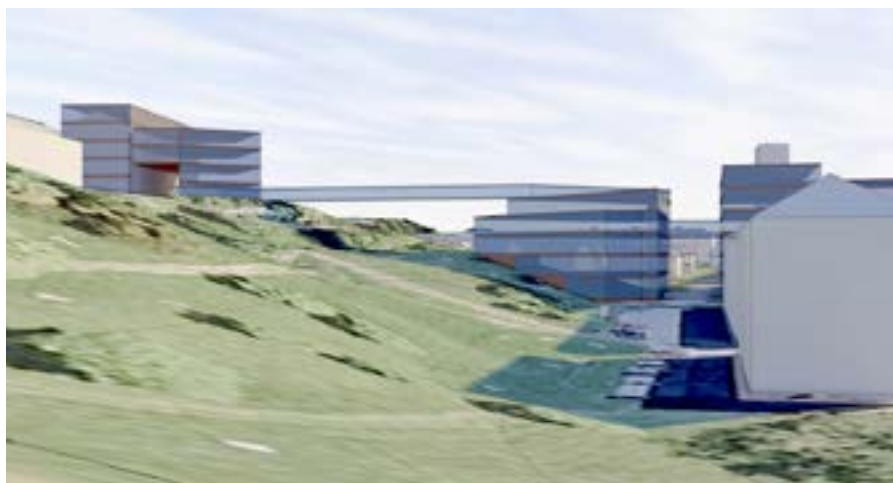
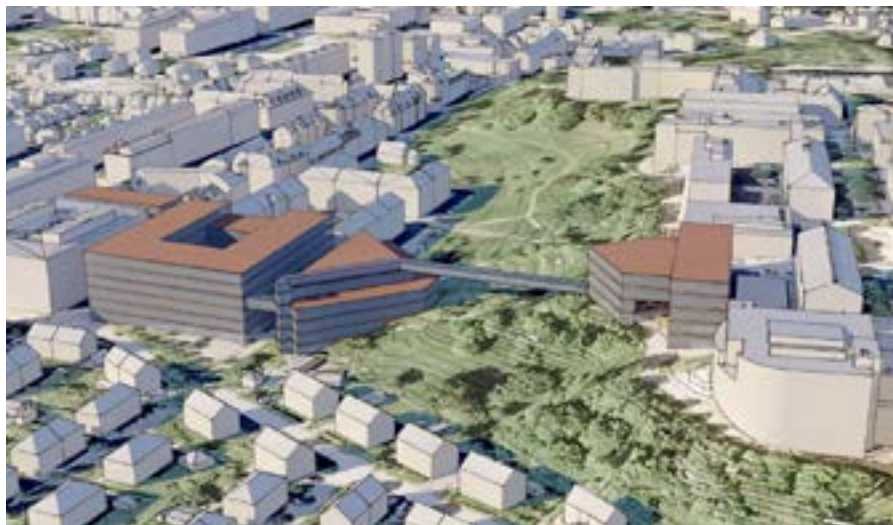


25. mai kl 16:00



Snitt

6 Hesthagen, alternativ 4



Som alt 1, men med senterbygning lagt inn i parkens/ skråningens nedkant og med flerbruksbygning på platået i tillegg. Siste kjemiblokk forutsettes revet.

Offentlig bro og heis som forbinder Høyskoleplatået med byen mot Elgeseter er knyttet til bygningen. Bygningen kan formidle en overgang til parkens nedre del, hvor det kan etableres et knutepunkt i parken. En ny gangforbindelse gjennom parken knytter Sørområdet til Hesthagen og videre nord mot Elgeseter/Drosjenes. Denne forbindelsen kan gi UU-atkomst til parken.

Bygningen bør inneholde allment tilgjengelige, åpne funksjoner som ikke privatiserer tilgrensende parkarealer.

HESTHAGEN ALT 4	BTA m ²
Hesthagen	
Nybygg EG53	3 800
Nybygg EG53 kjeller	800
Nybygg Hesthagen	21 000
Nybygg Hesthagen kjeller	4 250
Eks. bygg rives	-2 500
Nybygg på platået	6 750
Nybygg på platået kjeller	1 650
Nybygg Vestskråningen	7 200
Nybygg Vestskråningen kjeller	3 350
Sum	46 300

HESTHAGEN ALT 4	BYA m ²
Hesthagen	
Nybygg EG53	800
Nybygg Hesthagen	4 250
Nybygg på platået	1 650
Nybygg Vestskråningen	2 100
Sum	8 800

Soldiagram



23. mars kl 12:00



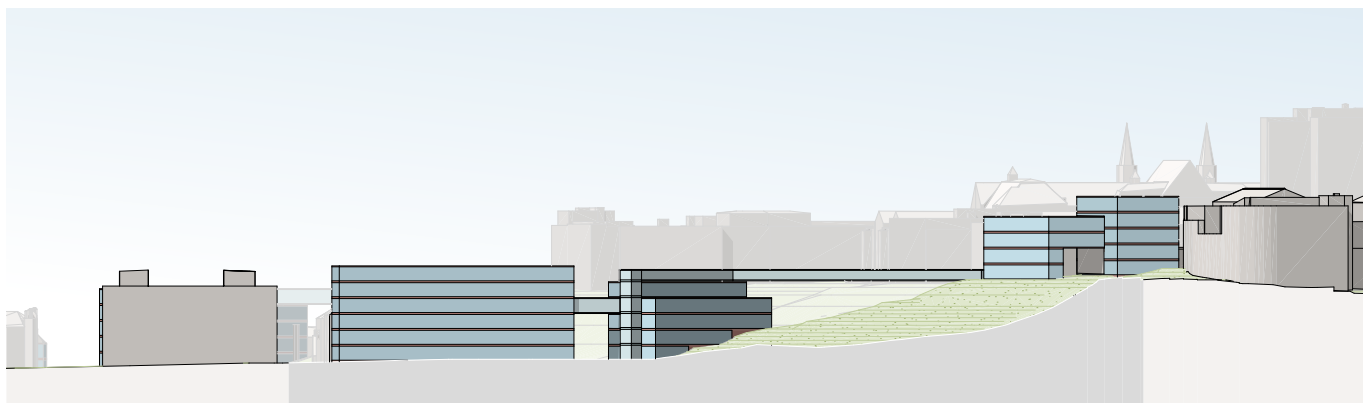
23. mars kl 16:00



25. mai kl 12:00



25. mai kl 16:00



Snitt

Universell utforming Vestskråningen



Illustrasjonen viser hvordan universell tilgjengelighet kan løses mellom Hesthagen og plataet. Den slakeste traseen består av sti med stigning 1:15. I tillegg ligger en brattere sti (1:5) og trapper, som snarveier.

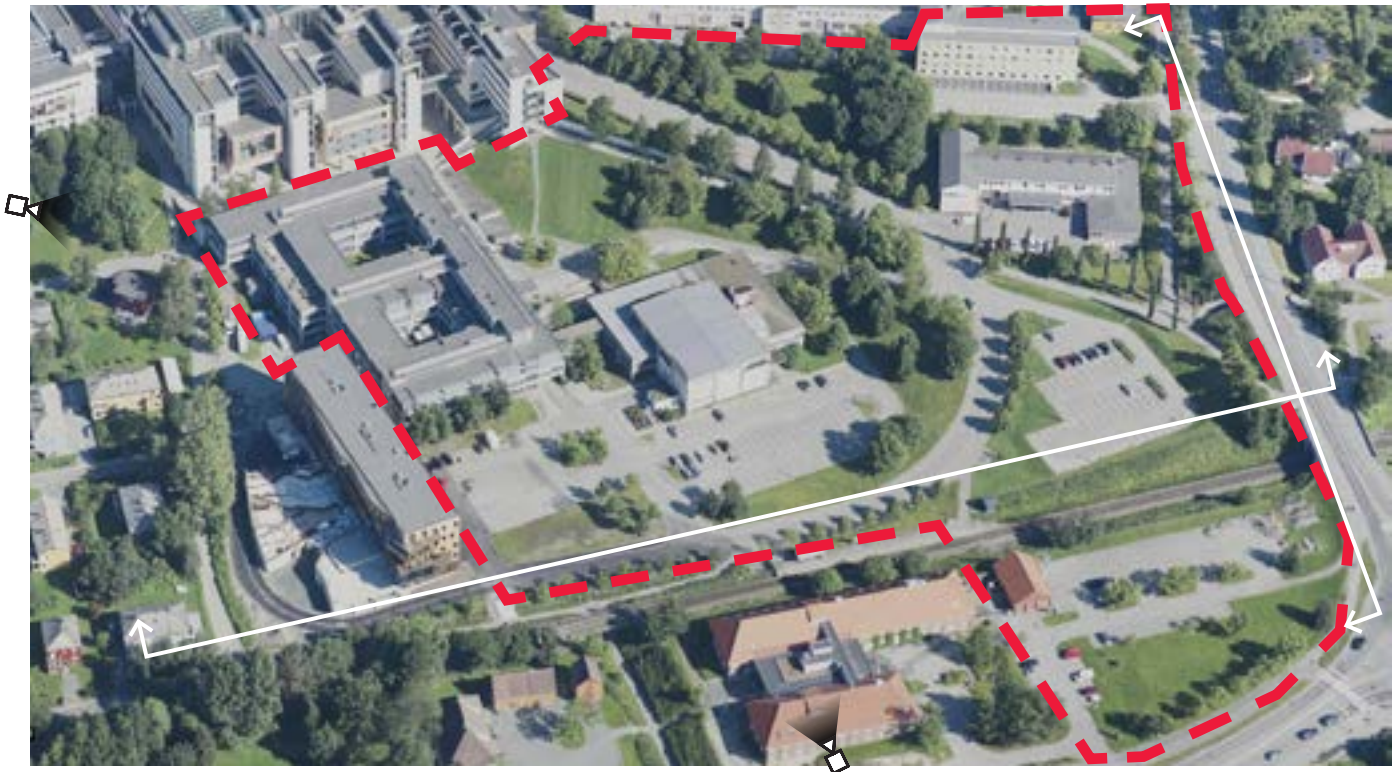
Stiene er lagt slik at de naturlig kobler seg på parkens øvrige gangnett, og en mulig tverrforbindelse langs parken (Kote).

Det etableres steder med sittemøbler og muligens

takoverdekn timer, som kan fungere som hvilesteder, samlingspunkt eller rasteplasser.

Stien vil kunne fungere kombinert med utbygging i (eller i tilknytning til) parken, men er ikke avhengig av bebyggelse for å fungere.

7 Sørrområdet



- Større delvis utbygd område med stort potensial for utbygging og fortetting.
- Store deler av arealet brukes som parkeringsplass i dag.
- Ligger inn mot Realfagbygget, med kort avstand via Realfagbygget til Gløshaugens søndre del. Denne forbindelsen kan forbedres med få innvendige inngrep i Realfagbygget.

Flyfoto fra sør, Gløshaugen mor nord, Strindveien mor sør og øst. Lerkendal gård nederst i bildet.

Potensial

Potensial for flere større og mindre senterbygninger og flerbruksbygninger i en bymessig struktur, bl.a. potensial for studentboliger (evt. høyhus).

Området har potensial for forbedret tilgjengelighet og potensial til å binde Gløshaugen med nåværende funksjoner og fremtidige utviklingsarealer sørover via Lerkendal til Sluppen.

Stor kapasitet og potensial for utbygging over tid.

Hensyn

Lerkendal gård er fredet.

Området mangler struktur og det må etableres forbindelseslinjer og knutepunkter som regulerer plassering og størrelse på deler av utbyggingsområdet.

7 Sørrområdet, alternativ 1



Alternativet tar utgangspunkt i trinnvis utbygging uten riving av eksisterende arealer i første trinn.

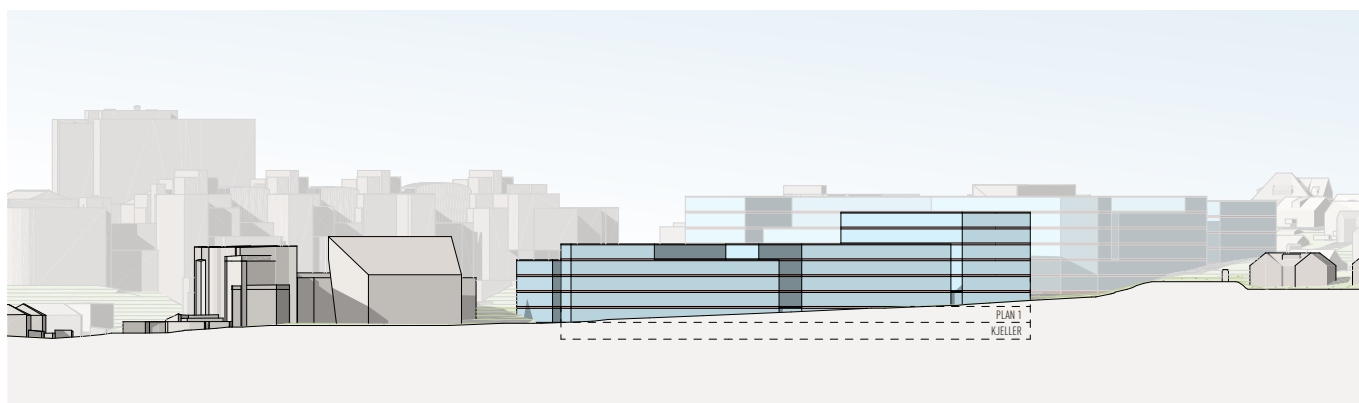
Tomt 7C.2 utvikles først. Kapasitet ca 31 850 m². Grunnforhold dikterer at denne tomten bør bebygges før felt 7B utvikles. 7D kan utvikles uavhengig av dette. Kapasitet ca 17 650 m².

Samlet areal inkl fratrukk for eks. bygninger er ca 99 300 m².

Arealoppsett

SØROMRÅDET ALT 1	BYA m ²
7A	
7A.2 Nybygg ZEB (ikke til sum)	500
SUM	0
7B	
7B.1 Nybygg	2 850
7B.2 Nybygg	3 500
7B.3 Nybygg	1 950
	8 300
7C	
7C.1 Nybygg	3 150
7C.2 Nybygg	6 000
SUM	9 150
7D	
7D Nybygg	4 150
SUM	4 150
SAMLET SUM	21 600

SØROMRÅDET ALT 1	BTA m ²
7A	
7A.2 Nybygg ZEB (ikke til sum)	2 700
SUM	0
7B	
7B.1 Nybygg	7 850
7B.1 Nybygg kjeller	2 850
7B.2 Nybygg	16 600
7B.2 Nybygg kjeller	3 500
7B.3 Nybygg	6 900
7B.3 Nybygg kjeller	1 950
Eks. bygg rives	-5 500
	34 150
7C	
7C.1 Nybygg	15 300
7C.1 Nybygg kjeller	3 150
7C.2 Nybygg	25 850
7C.2 Nybygg kjeller	6 000
Eks. bygg rives	-2 800
SUM	47 500
7D	
7D Nybygg	13 500
7D Nybygg kjeller	4 150
SUM	17 650
SAMLET SUM	99 300



Snitt (stiplet linje viser etasjeplan under bakken)

Perspektiver



Soldiagram



23. mars kl 12:00



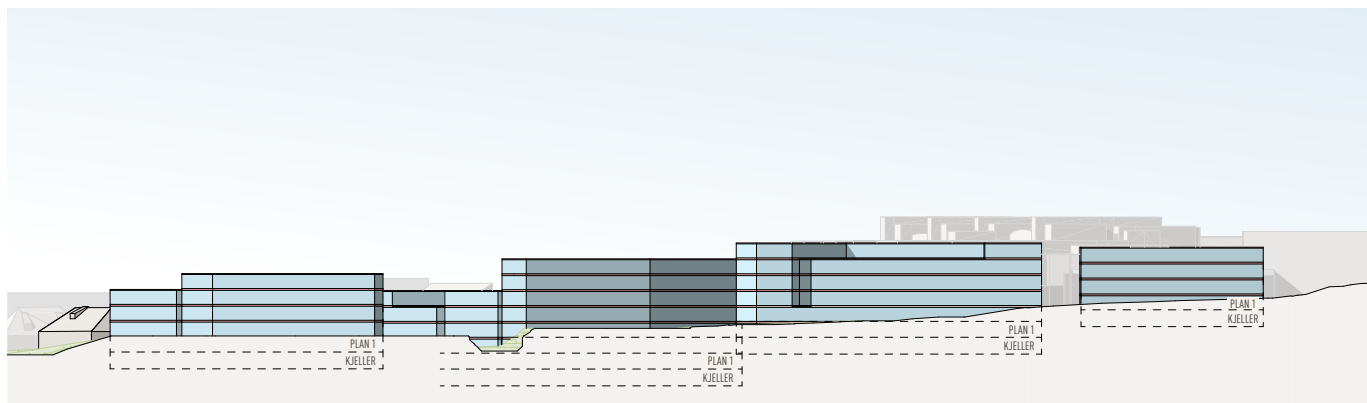
23. mars kl 16:00



25. mai kl 12:00



25. mai kl 16:00



Snitt (stiplet linje viser etasjeplan under bakken)

7 Sørrområdet, alternativ 1 – første byggetrinn

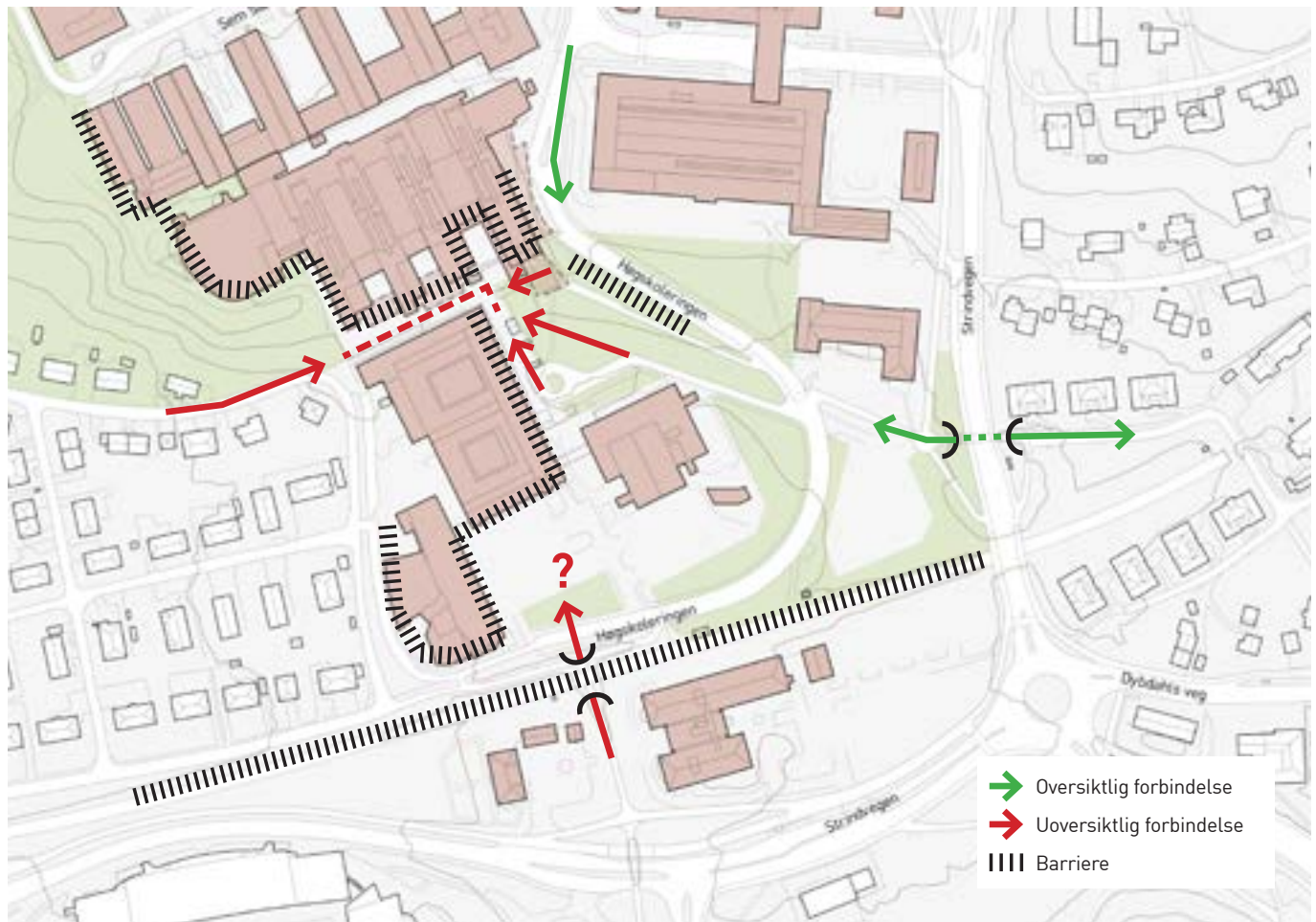


Arealoppsett

SØROMRÅDET ALT 1 BT 1	BTA m ²
7A	
7A.2 Nybygg ZEB (ikke til sum)	2 700
SUM	0
7C	
7C.2 Nybygg	25 850
7C.2 Nybygg kjeller	6 000
SUM	31 850
7D	
7D Nybygg	13 500
7D Nybygg kjeller	4 150
SUM	17 650
SAMLET SUM	49 500

SØROMRÅDET ALT 1 BT 1	BYA m ²
7A	
7A.2 Nybygg ZEB (ikke til sum)	2 700
7C	
7C.2 Nybygg	6 000
7D	
7D Nybygg	4 150
SAMLET SUM	12 850

Infrastruktur i Sørrområdet – Dagens situasjon



Dagens infrastruktur:

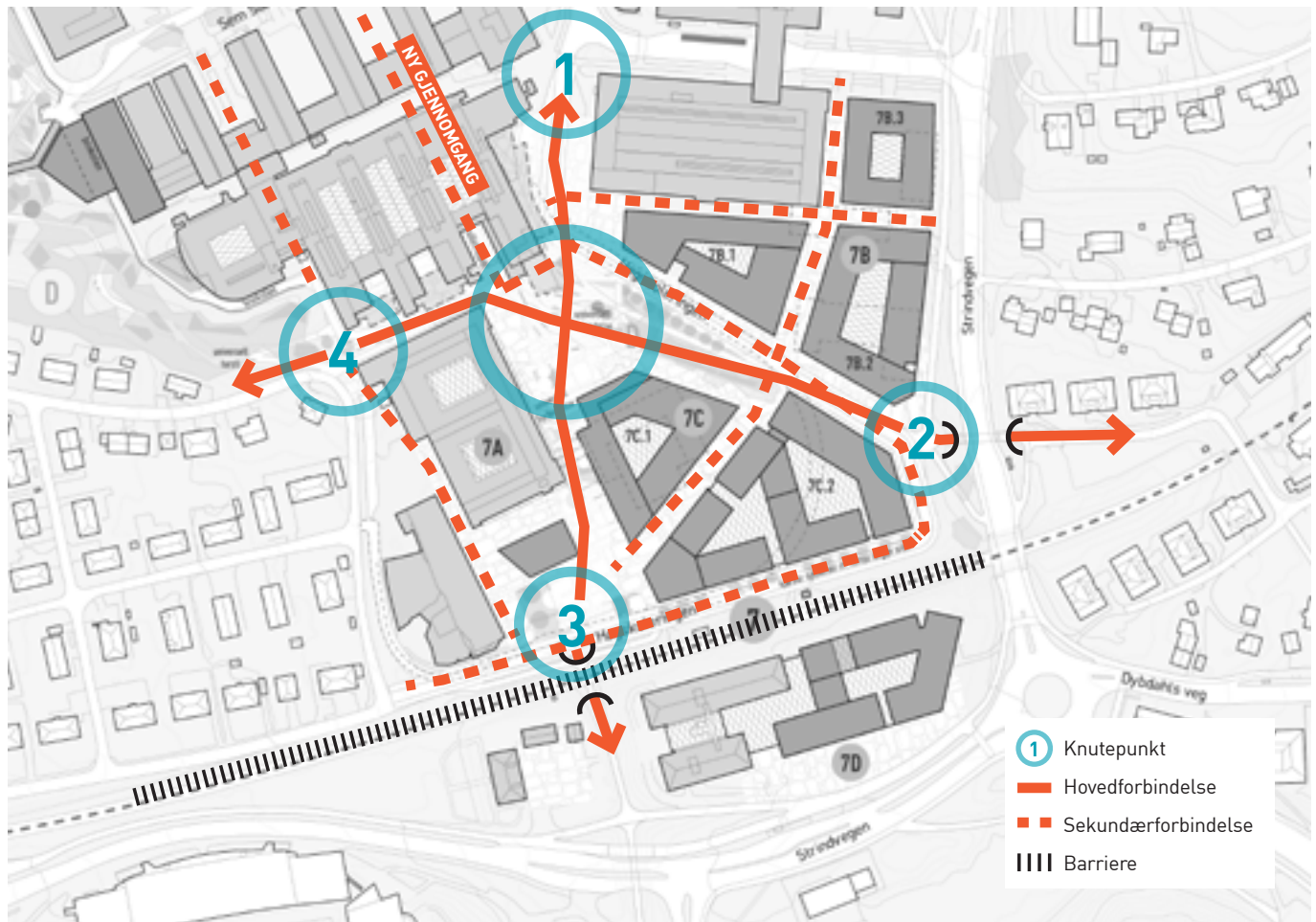
Sørrområdet har i dag relativt lav utbyggingstetthet, og store arealer avsatt til veger og parkeringsplasser.

- Høgskoleringen er i dag kjøreveg med stor kurveradie som fanger opp terrengfall, med avkjøringer til parkeringsplasser og bygninger.
- Undergangen/krysset ved Strindvegen/Jernbanen er viktig gang/sykkelforbindelse fra sør til Gløshaugen.
- Undergangen ved Lerkendal gård/Sintef knytter Gløshaugen til Valgrinda for gående/syklende.

Opplevde barrierer:

- Generelt er mange av forbindelsene gjennom området utydelige, og det er vanskelig å orientere seg.
- Realbygget oppleves som en barriere mellom Sørrområdet og Gløshaugplatået.
- NINA-bygget og Byggtknisk oppleves som barriere mellom Sørrområdet og Hesthagen/Elgeseter.
- Stavne-Leangenbanen er en opplevd barriere mellom Gløshaugen/Sørrområdet og sørlige bydeler.
- Undergangen under jernbanen har svake forbindelser i begge retninger.

Infrastruktur i Sørområdet – Planlagt situasjon



Ny infrastruktur: (punkter, linjer, flater, rom)

Forslaget til ny infrastruktur baserer seg på å utvikle gang/sykkelforbindelsene gjennom Sørområdet, slik at den bymessige kontakten mellom Gløshaugen og byens sørlige områder blir sterkere.

Infrastruktur og bebyggelse skal bygge opp under topografien og fange opp høydeforskjeller på en naturlig måte.

1. Styrke fire viktige portaler som forbinder Sørområdet med omliggende bydel (se illustrasjon, tall 1-4).
2. Utvikle to diagonaler gjennom knutepunktene:
 - 2.1. Diagonalen øst-vest skal styrke forbindelsen fra/til Berg/Nardo/Moholt og videre til Elgeseter.
 - 2.2. Diagonalen sør-nord skal styrke forbindelsen mellom Valgrinda/Sluppen og Gløshaugplatået.
3. Etablere en sentral plass i knutepunktet mellom diagonalene, sør for Realbygget. Plassen fanger opp retninger og nivåer og blir det sentrale møtepunkt.
4. Etablere en ny tverrforbindelse gjennom Realbygget som styrker forbindelsen mellom Gløshaugplatået og Sørområdet.
5. Omforme Høgskoleringen fra kjøreveg til bygate, med vekt på gående/syklende. Gateføringen legges langs jernbanen med atkomstpunkt til alle kvartaler.
6. Etablere et finmasket nettverk av gater som gjør det mulig å utvikle Sørområdet i mindre kvartaler.
7. Gatenettet gir rom for bilatkomst til bygningene. Ivaretar varelevering, renovasjon m.m.

Illustrasjoner Sørrområdet



Illustrasjoner Sørrområdet – forbindelser



Fra plassen nedenfor Realbygget. Gressbakken formes som et terrassert landskap der man etablerer skråforbindelser med fall 1:15 mellom hyllene, i tillegg til trapper. Den høye muren øverst mot Høyskoleringen erstattes av samme type terrasseanlegg- slik at hele terrengfallet fra platået til jernbaneundergangen blir trinnfritt med fall 1:15 og universelt utformet.



Platået foran Realbygget trekkes inn og trappes ned slik at passasjen oppleves romsligere og innbydende. Det etableres et trappeanlegg som også fungerer som en fin oppholdsplass i ettermiddagssola. Knutepunktet er viktig for kontakten fra Hesthagen til Realbygget, Gløshaugplatået og til sørrområdene. I knutepunktet er det planlagt en ny terrengrampe som gjør tilkomsten til Realbygget universelt tilgjengelig- der det i dag kun er en trapp opp. Denne terrengrampen kan potensielt knyttes til «Kote»-forbindelsen.

Universell utforming Sørområdet



I Sørområdet er det vist universell tilgjengelighet gjennom passasjen fra Gløshaugvegen og til nedsiden av Realbygget, og langs nord/sør-aksen fra østsiden av Realbygget og ned mot undergangen ved Lerkendal gård.

Dette vil være sentrale kommunikasjonslinjer ved utbygging i Sørområdet og på Hesthagen.

De universelt utformede forbindelsene er vist som terrasserte landskap, bestående av ramper og platåer. Den økte graden av bearbeiding vil styrke disse aksene og gjøre det lettere å orientere seg.

Disse områdene kan opparbeides slik at de blir attraktive uteplasser, med steder å sitte og grønne innslag.

Høgskoleringen vil fortsatt være mest attraktiv for syklister.

Oversiktsperspektiver sør





7. Arealoversikt

Bruttoarealer

Oppgitte arealkapasiteter er brutto areal for blandede universitetsformål med dagslys, dvs. over bakken. Kjellerarealer er også oppgitt og medregnet, avhengig av grunnforhold.

Gjennomsnittlig etasjehøyde er satt til 4,2 m.

Areal fremkommer av bebyggelsens grunnflate * antall etasjer, med fratrukk for dagslysgårder.

Brutto/netto-faktor for universitetsbygg vil variere avhengig av romstørrelser og strukturer, erfaringsmessig fra 1,5 - 1,7.

GRENSEN ALT 1	BTA m ²
Nedre Grensen (F)	
Nybygg	7 800
Nybygg kjeller	2 400
Sum	10 200
Tingvalla (G)	
Transformasjon	1 350
Sum	1 350
Øvre Grensen (H)	
Nybygg	5 850
Kjeller	2 050
Transformasjon	750
Sum	8 650
Øvre Grensen (I)	
Nybygg	1 100
Kjeller	1 050
Transformasjon	800
Sum	2 950
Sum Grensen	23 150
FENGSELSTOMTA ALT 1	BTA m²
Fengselstomta (B-E)	
Nybygg	11 400
Nybygg kjeller 1	4 000
Nybygg kjeller 2	4 000
Transformasjon	2 600
Rives (Arkivet)	-850
Sum	21 150
SAMLET SUM	44 300

GRENSEN ALT 2	BTA m ²
Nedre Grensen (F)	
Nybygg	7 800
Nybygg kjeller	2 400
Sum	10 200
Tingvalla (G)	
Transformasjon	1 350
Sum	1 350
Øvre Grensen (H)	
Nybygg	1 450
Kjeller	650
Transformasjon	1 300
Sum	3 400
Øvre Grensen (I)	
Nybygg	800
Kjeller	400
Transformasjon	800
Sum	2 000
Sum Grensen	16 950
FENGSELSTOMTA ALT 2	BTA m²
Fengselstomta (B-E)	
Nybygg	11 400
Nybygg kjeller 1	4 000
Nybygg kjeller 2	4 000
Transformasjon	2 600
Rives (Arkivet)	-850
Sum	21 150
SAMLET SUM	38 100

EDDAPARKEN ALT 1	BTA m ²
Eddaparken	
3.1 Nybygg	4 600
3.1 Nybygg kjeller	1 000
3.3 Transformasjon	1 000
3.4 Transformasjon	1 850
Sum	8 450

EDDAPARKEN ALT 2	BTA m ²
Eddaparken	
3.1 Nybygg	5 600
3.1 Nybygg kjeller	1 000
3.3 Transformasjon	1 000
3.4 Transformasjon	1 850
Sum	9 450

EDDAPARKEN ALT 3	BTA m ²
Eddaparken	
3.1 Nybygg	5 600
3.1 Nybygg kjeller	1 000
3.2 Nybygg	2 550
3.2 Nynygg kjeller	500
3.3 Transformasjon	1 000
3.4 Transformasjon	1 850
Sum	12 500

ELGESETER GATE 16	BTA m ²
Elgeseter gate 16	
	14 900
Nybygg kjeller	3 600
Sum	18 500

DROSJENES ALT 1	BTA m ²
Drosjenes	
Nybygg	10 500
Nybygg kjeller	2 350
Sum	12 850

DROSJENES ALT 2	BTA m ²
Drosjenes	
Nybygg	7 700
Nybygg kjeller	2 200
Sum	9 900

HESTHAGEN ALT 1	BTA m ²
Hesthagen	
Nybygg EG53	3 800
Nybygg EG53 kjeller	800
Nybygg Hesthagen	21 000
Nybygg Hesthagen kjeller	4 250
Sum	29 850

HESTHAGEN ALT 2	BTA m ²
Hesthagen	
Nybygg EG53	3 800
Nybygg EG53 kjeller	800
Nybygg Hesthagen	21 000
Nybygg Hesthagen kjeller	4 250
Eks. bygg rives	-2 500
Nybygg på platået	6 750
Nybygg på platået kjeller	1 650
Sum	35 750

HESTHAGEN ALT 3	BTA m ²
Hesthagen	
Nybygg EG53	3 800
Nybygg EG53 kjeller	800
Nybygg Hesthagen	21 000
Nybygg Hesthagen kjeller	4 250
Nybygg Vestskråningen	7 200
Nybygg Vestskråningen kjeller	3 350
Sum	40 400

HESTHAGEN ALT 4	BTA m ²
Hesthagen	
Nybygg EG53	3 800
Nybygg EG53 kjeller	800
Nybygg Hesthagen	21 000
Nybygg Hesthagen kjeller	4 250
Eks. bygg rives	-2 500
Nybygg på platået	6 750
Nybygg på platået kjeller	1 650
Nybygg Vestskråningen	7 200
Nybygg Vestskråningen kjeller	3 350
Sum	46 300

SØROMRÅDET ALT 1	BTA m ²
7A	
7A.2 Nybygg ZEB (ikke til sum)	2 700
SUM	0
7B	
7B.1 Nybygg	7 850
7B.1 Nybygg kjeller	2 850
7B.2 Nybygg	16 600
7B.2 Nybygg kjeller	3 500
7B.3 Nybygg	6 900
7B.3 Nybygg kjeller	1 950
Eks. bygg rives	-5 500
	34 150
7C	
7C.1 Nybygg	15 300
7C.1 Nybygg kjeller	3 150
7C.2 Nybygg	25 850
7C.2 Nybygg kjeller	6 000
Eks. bygg rives	-2 800
SUM	47 500
7D	
7D Nybygg	13 500
7D Nybygg kjeller	4 150
SUM	17 650
SAMLET SUM	99 300

SØROMRÅDET ALT 1 BT 1	BTA m ²
7A	
7A.2 Nybygg ZEB (ikke til sum)	2 700
SUM	0
7C	
7C.2 Nybygg	25 850
7C.2 Nybygg kjeller	6 000
SUM	31 850
7D	
7D Nybygg	13 500
7D Nybygg kjeller	4 150
SUM	17 650
SAMLET SUM	49 500

Bebygd areal (grunnflate)

GRENSEN ALT 1	BYA m ²
Nedre Grensen (F)	
Nybygg	2 500
Sum	2 500
Tingvalla (G)	
Transformasjon	550
Sum	550
Øvre Grensen (H)	
Nybygg	2 050
Transformasjon	750
Sum	2 800
Øvre Grensen (I)	
Nybygg	1 100
Nybygg småhus	550
Transformasjon	450
Sum	2 100
Sum Grensen	7 950
FENGSELSTOMTA ALT 1	BYA m²
Fengselstomta (B-E)	
Nybygg	3 650
Transformasjon	1 000
Sum	4 650
SAMLET SUM	12 600

GRENSEN ALT 2	BYA m ²
Nedre Grensen (F)	
Nybygg	2 500
Sum	2 500
Tingvalla (G)	
Transformasjon	550
Sum	550
Øvre Grensen (H)	
Nybygg småhus	650
Transformasjon	600
Sum	1 250
Øvre Grensen (I)	
Nybygg småhus	400
Transformasjon	500
Sum	900
Sum Grensen	5 200
FENGSELSTOMTA ALT 2	BYA m²
Fengselstomta (B-E)	
Nybygg	3 650
Transformasjon	1 000
Sum	4 650
SAMLET SUM	9 850

EDDAPARKEN ALT 1	BYA m ²
Eddaparken	
3.1 Nybygg	1 000
3.3 Transformasjon	500
3.4 Transformasjon	450
Sum	1 950

EDDAPARKEN ALT 2	BYA m ²
Eddaparken	
3.1 Nybygg	1 000
3.3 Transformasjon	500
3.4 Transformasjon	450
Sum	1 950

EDDAPARKEN ALT 3	BYA m ²
Eddaparken	
3.1 Nybygg	1 000
3.2 Nybygg	500
3.3 Transformasjon	500
3.4 Transformasjon	450
Sum	2 450

ELGESETER GATE 16	BYA m ²
Elgeseter gate 16	
Nybygg	3 600
Sum	3 600

DROSJENES ALT 1	BYA m ²
Drosjenes	
Nybygg	2 350
Sum	2 350

DROSJENES ALT 2	BYA m ²
Drosjenes	
Nybygg	1 850
Sum	1 850

HESTHAGEN ALT 1	BYA m ²
Hesthagen	
Nybygg EG53	800
Nybygg Hesthagen	4 250
Sum	5 050

HESTHAGEN ALT 2	BYA m ²
Hesthagen	
Nybygg EG53	800
Nybygg Hesthagen	4 250
Nybygg på platået	1 650
Sum	6 700

HESTHAGEN ALT 3	BYA m ²
Hesthagen	
Nybygg EG53	800
Nybygg Hesthagen	4 250
Nybygg Vestskråningen	2 100
Sum	7 150

HESTHAGEN ALT 4	BYA m ²
Hesthagen	
Nybygg EG53	800
Nybygg Hesthagen	4 250
Nybygg på platået	1 650
Nybygg Vestskråningen	2 100
Sum	8 800

SØROMRÅDET ALT 1	BYA m ²
7A	
7A.2 Nybygg ZEB (ikke til sum)	500
SUM	0
7B	
7B.1 Nybygg	2 850
7B.2 Nybygg	3 500
7B.3 Nybygg	1 950
	8 300
7C	
7C.1 Nybygg	3 150
7C.2 Nybygg	6 000
SUM	9 150
7D	
7D Nybygg	4 150
SUM	4 150
SAMLET SUM	21 600

SØROMRÅDET ALT 1 BT 1	BYA m ²
7A	
7A.2 Nybygg ZEB (ikke til sum)	2 700
7C	
7C.2 Nybygg	6 000
7D	
7D Nybygg	4 150
SAMLET SUM	12 850

