



Fagnotat

Vår ref.
2025/4938

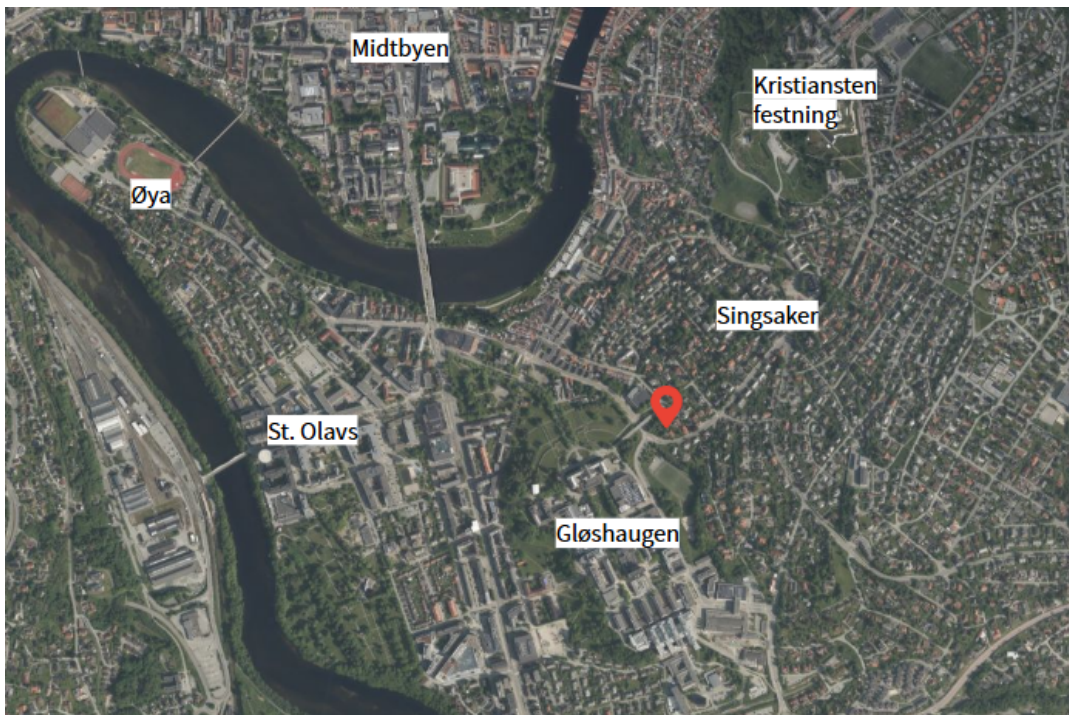
Vår dato
06.02.2026

Til:	Kommunaldirektør byrådsavdeling for byutvikling
Fra:	Ragna Fagerli, byplankontoret

Offentlig ettersyn av detaljreguleringsplan for Eidsvolls gate 2a, 2b og 4 og Øvre allé 25 og 27

1. Hva notatet gjelder

Fagnotatet gjelder planforslag til detaljregulering av Eidsvolls gate 2a, 2b og 4 og Øvre allé 25 og 27. Hensikten med planen er å sikre og foredle arkitektoniske og kulturelle verdier i området, bebyggelsen, hager og grøntareal, og samtidig sikre at området bevares som et godt og stabilt nabolag. Planforslaget skal sikre arkitektoniske og kulturhistoriske verdier i områdets bebyggelse, vegetasjon og gateløp, og fungere som en forlengelse av verneplanene i nærområdet.



Illustrasjonen viser planområdet plassert med rød pin.

Bakgrunnen for planarbeidet er at PBM Eiendom i desember 2022 søkte om rammetillatelse for riving av bebyggelsen på eiendommene Øvre allé 25 og 27 og Eidsvoll's gate 2A.

I Bygningsrådets møte 7. mars 2023, i sak 51/23 ble det vedtatt midlertidig forbud mot tiltak for eiendommen Øvre allé 25 og 27 og Eidsvoll's gate 2a, 2b og 4. Forbudet gjelder alle tiltak nevnt i plan- og bygningsloven § 1-6, og andre tiltak som kan vanskeliggjøre planarbeidet. Forbudet gjelder også felling av trær med en stammeomkrets over 90 cm, målt 1 meter over terreng. Forbudet gjelder i fire år, til 7. mars 2027, eller til ny reguleringsplan er vedtatt. Formålet med det midlertidige forbudet mot tiltak er å sikre at kommunen får tid til å utarbeide ny plan, uten at det i mellomtiden iverksettes tiltak på eiendommen som kan komme i konflikt med de kulturhistoriske verdiene i området.

I kommuneplanens arealdel 2022-2034 er planområdet gitt hensynssone for bevaring av kulturmiljø (H570). I tillegg til hensynssonen, ble alle husene innenfor planområdet registrert med verneklasse B (høy antikvarisk verdi) eller C (antikvarisk verdi).

Hovedutfordringen i planarbeidet er å sikre riktig detaljeringsnivå på vern av området og hvert enkelt bygg.

Reguleringsplanforslaget er utfyllende beskrevet i den vedlagte planbeskrivelsen.

Reguleringsplanforslaget er utarbeidet av Byantikvaren i Trondheim kommune som plankonsulent, på vegne av forslagstiller Trondheim kommune. Komplette planforslag forelå 1. desember 2025.

2. Beskrivelse av planforslaget

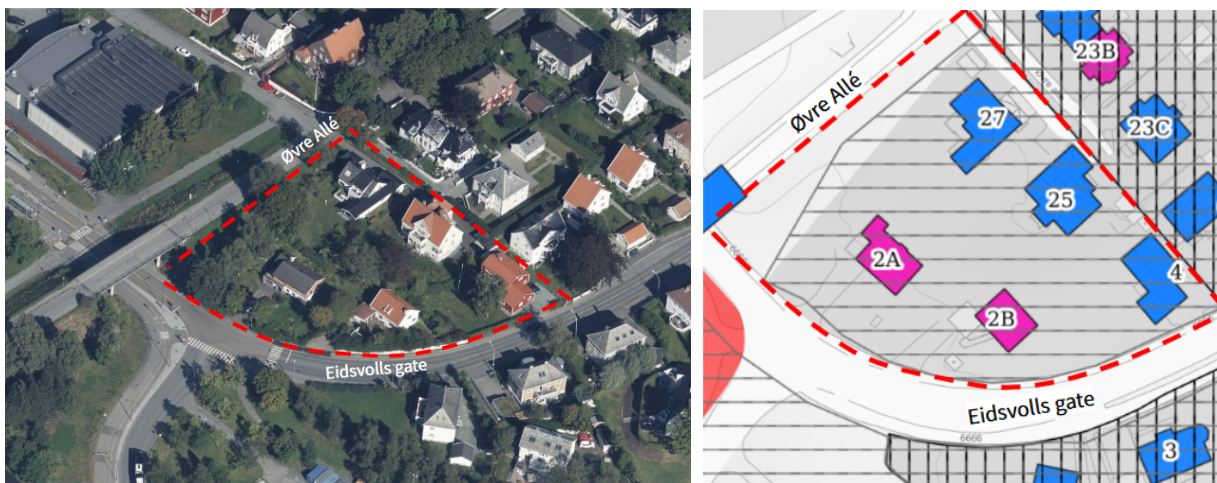
Overordnede føringer

Planområdet ligger i et etablert boligområde med verneverdige villabebyggelse, plassert mellom de to verneplanene for Singsaker og Knausen.



Illustrasjonen viser planområdet, markert med blått, verneplan for Singsaker, Knausen og hensynssone for høyskoleparken og fredet bebyggelse på universitetsområdet.

Planforslaget inkluderer fem private eiendommer med eksisterende hus og hager, og en kommunal parsell opparbeidet som grøntareal med snarveg. Alle husene har antikvarisk verdi klasse B eller C. Etter byantikvarens vurdering er de kulturhistoriske kvalitetene for Eidsvolls gate 2a så store at fredning etter kulturminneloven også kan vurderes.



Til venstre er skråfoto av planområdet og til høyre er henvisning til antikvarisk verdi på bebyggelse (lilla er høy antikvarisk verdi klasse B og blå er antikvarisk verdi klasse C).

I kommuneplanens arealdel 2022-2034 er området avsatt til byggesone 3, med hensynssone "bevaring kulturmiljø 3.24 Singsaker, inklusive Kristiansfeldt". Hensynssonen omfatter et stort villaområde. De grønne hagene med store trær er en viktig del av kulturmiljøet.



Illustrasjonen viser utsnitt av kommuneplanens arealdel 2022-2034, hvor planområdet er markert i rødt.

Områdets historie og utvikling

Utbyggingen på Singsaker var nært knyttet til Stortingets vedtak om etablering av Norges Tekniske Høgskole (NTH) i 1900. Villaene i området ble reist av og for professorer ved NTH, og det meste av bebyggelsen sto ferdig før første verdenskrig. Området preges av nybarokk arkitektur med høy kvalitet, der hage og grønnstruktur inngår i et samspill med bebyggelsen.

I 1912 ble det bygd en villa for tidligere ordfører Bernhard Konrad Bergersen, på en tomt som omfatter hele planområdet (vist i foto nedenfor).

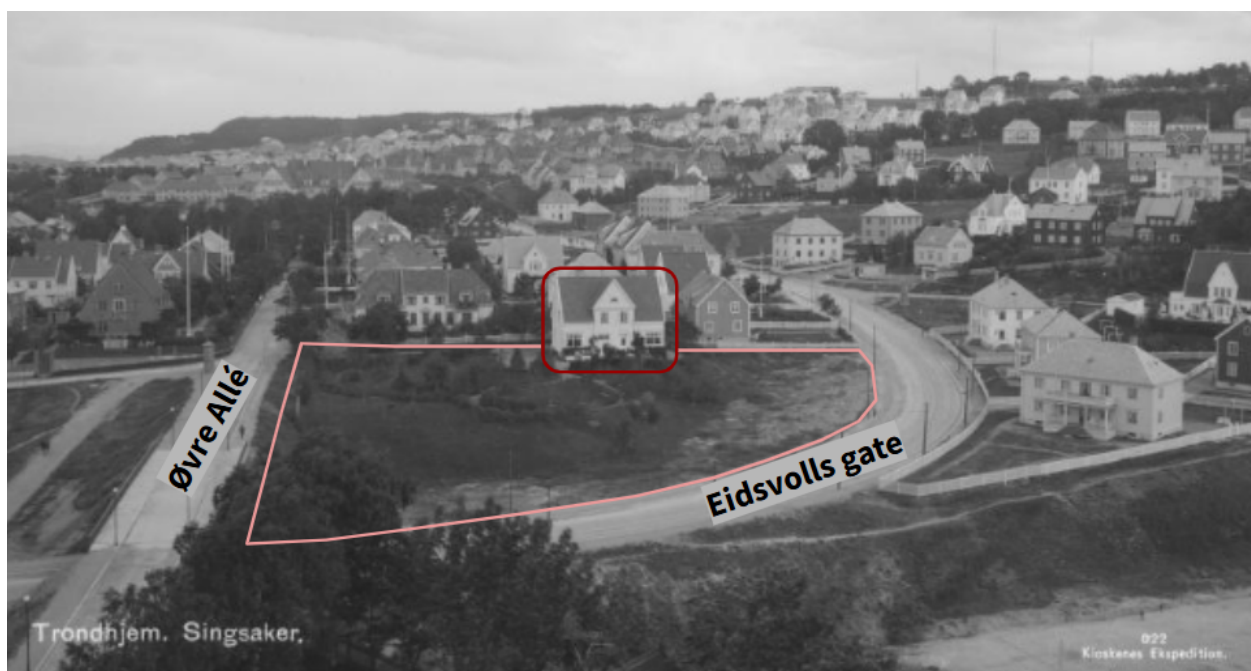
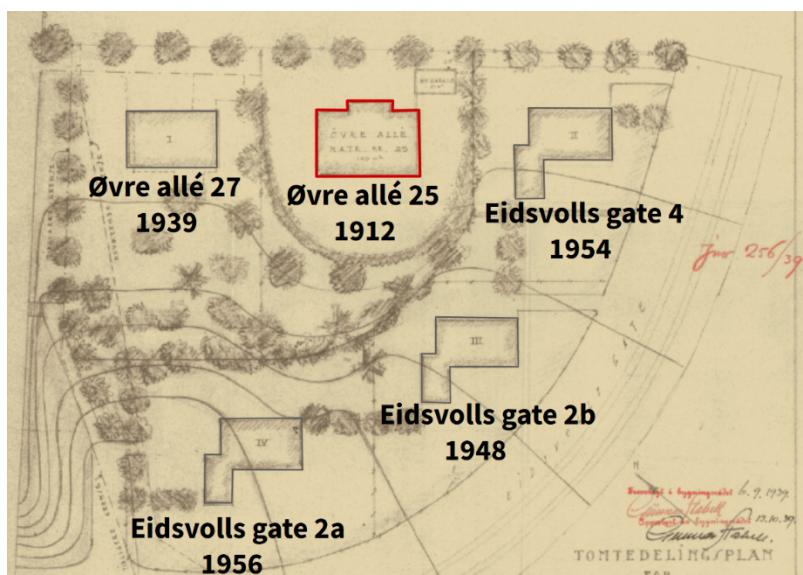


Foto viser planområdet før utparselleringen av tomter i Øvre allé 25, markert med rødt. Rosa linje er planavgrensningen.

I 1939 ble det vedtatt en tomtedelingsplan for Øvre allé 25 (se figur under). Øvre Allé 27, Eidsvolls gate 2a, 2b og 4 ble da utparsellert som egne tomter. Det ble bygd fire modernistiske villaer, tegnet av tre av de fremste arkitektene som virket i Trondheim i tiårene omkring andre verdenskrig.



Bildet viser reguleringsplan/tomtedelingsplan fra 1939. Øvre Allé 25 er markert med rød strek. Villaene er angitt med adresse og byggeår.

Øvre allé 27 er bygd i 1939, og de tre øvrige i etterkrigsåra, 1948-56. Villaene er eksempler på nyskapende og særegen småhusarkitektur av høy kvalitet i Trondheim fra de aktuelle tiårene, med preg av funksjonalisme og modernisme.



Flyfoto 1937 (til venstre) viser Øvre Allé 25. Flyfoto 1957 (til høyre) viser Øvre Allé 25 og de fire eneboligene som ble fradelt.

Planforslaget og virkninger av planen

Hovedformålet med planen er å sikre vern av dagens situasjon. Dette innebærer å bevare et etablert boligområde med verneverdige villaer og tilhørende hagemiljø. Planen skal ivareta områdets kulturhistoriske sammenheng med Singsaker, Knausen og Høyskoleparken, samt sikre et stabilt boligområde.

Planforslaget legger opp til et strengt juridisk vern av dagens situasjon, men gir et visst handlingsrom for mindre tiltak. Bygninger markert med "tykk strek" på plankartet tillates ikke revet. Det er heller ikke tillatt med nye tilbygg eller påbygg på disse bygningene. Ved brann skal eksisterende bygningsvolum gjenreises.

Hver eiendom kan føre opp inntil én frittliggende enkeltgarasje eller carport på maks 30 m². I tillegg tillates et mindre uthus eller lysthus på maks 10 m². Disse må ha høy arkitektonisk kvalitet og underordne seg hovedhuset.

Seksjonering eller oppdeling av boenheter til hybler er forbudt, men det er fortsatt lovlig å ha en underordnet utleiedel som inngår i samme juridiske enhet som hovedboligen. Mindre tiltak i bygningen for å tilrettelegge for utleie kan være mulig dersom det ikke strider mot planens formål. Hensikten med å begrense muligheten for seksjonering er å bevare området som et godt og stabilt nabolag.

Planen sikrer også at hagekarakteren opprettholdes ved å verne spesifikke enkeltrær og stille krav om at hver hage til enhver tid skal ha minst to store trær. Utpekte trær som er gitt juridisk vern er valgt ut basert på kriterier som tilstand, ikke fremmede arter og plassering ut fra nær og fjernvirkning. Dersom et tre dør eller må felles etter trefaglig vurdering, skal det erstattes med et nytt løvtre som kan oppnå tilsvarende størrelse.

For å sikre det grønne preget og hageanleggene, som del av kulturhistorisk grøntdrag og naturverdi, er det satt et maksantall på tre parkeringsplasser per eiendom. Kommuneplanens arealdel 2022-2034, stiller på sin side krav om minimum to per boenhet, men ingen maksimumsbegrensning.

Videre sikrer planen at gjerder ikke skal være høyere enn 1,1 meter. Støyskjermer mot gate tillates ikke av hensyn til strøkskarakteren. Istandsetting av eksteriør skal skje ved bruk av

tradisjonelle materialer og teknikker, i tråd med opprinnelig eller eldre utforming og utførelse.

Vesentlige utfordringer i planarbeidet

Planarbeidet har måttet balansere flere viktige interesser:

- Fortetting versus vern: Området ligger sentralt og nært kollektivknutepunkt, samtidig ligger planområdet i et svært viktig kulturmiljø med høy antikvarisk verdi på bebyggelsen.
- Detaljgrad på vern av området og enkeltbygg: En sentral utfordring har vært å sikre verneinteresser for både områdekarakter, enkeltbygninger, grøntområde og store bymessige trær, og samtidig gi et visst handlingsrom for mindre tiltak og istandsetting/vedlikehold.
- Trafikksikkerhet og adkomst: Det er utfordringer knyttet til sikt og trafikksikkerhet for eiendommene med direkte avkjørsel Eidsvolls gate, som er fylkesvei. Fylkeskommunens ønske om å samle avkjørsler, kan være i konflikt med verneformålet. Forslagsstiller har som avbøtende tiltak, foreslått frisiktssoner og krav til maksbredde på adkomster.
- Støy: Området er utsatt for støy fra Eidsvolls gate. Hensynet til strøkskarakter gjør at tradisjonelle støyskjermer mot veien, foreslås å ikke tillates, men det åpnes for lokale, lave skjermingstiltak i hagen.

3. Byplankontorets vurdering

Byplankontoret er positiv til en verneplan for området.

Argumenter for planforslaget:

- Sikrer bevaring av villaene, som en del av et enhetlig kulturmiljø med villabebyggelse av høy arkitektonisk kvalitet i grønne omgivelser.
- Sikrer det etablerte hagemiljøet med store trær og åpne arealer som bidrar til å opprettholde det grønne preget i byen.
- Bidrar til å sikre et stabilt bomiljø.

Argumenter mot planforslaget:

- Å fortette tungt her kunne vært positivt for nullvekstmålet. Ifølge byvekstavtalen skal hovedtyngden av arealutviklingen legges i sentrale byområder for å begrense transportbehovet.
- Begrenser handlingsrommet for grunneiere til å endre og utvikle egen eiendom slik de ønsker.

Byplankontorets vurdering av regulering av verneverdig bebyggelse

Området utgjør en viktig «manglende brikke» i den verneverdige bebyggelsen på Singsaker. Ved å regulere dette området til bevaring, sikres en helhetlig sammenheng mellom de eksisterende verneplanene for Singsaker, Knausen og den fredede Høgskoleparken. Planforslaget er avgjørende for å bevare det enhetlige kulturmiljøet og opprettholde bydelens historiske karakter.

Bebyggelsen innenfor planområdet er direkte knyttet til etableringen av Norges ingeniørutdanning og fremveksten av Singsaker som kunnskapsbydel. Området representerer en

sjelden og godt bevart overgang fra klassiske professorvillaer til tidlig modernisme. Boligene er tegnet av tre av Trondheims mest fremtredende arkitekter og har høy arkitektonisk verdi. Som en naturlig avslutning av det bevaringsregulerte Singsaker-området, utgjør disse boligene en viktig brikke i bystrukturen for å ivareta den historiske sammenheng som viser villatypologiens utvikling i Trondheim.

Byplankontorets vurdering av trær og hageanlegg

Byplankontoret støtter at planen legger stor vekt på bevaring av bebyggelsen og det etablerte hagemiljøet. De store, bymessige trærne og de åpne hagearealene er ikke bare estetisk viktige, men fungerer også som viktige grønne lunger i bymiljøet.

Planforslaget sikrer at hagene skal bevares som grønne uteareal og har særlig fokus på bevaring av trær og eksisterende terreng. Bestemmelsene sikrer også at eiendommer skal ha en tydelig avgrensning mot tilliggende gater, med bruk av vegetasjon som busker og trær i randsonene.

Planen bør i større grad sikre en grønn avgrensning langs adkomstvei for Øvre Allé 25 og 27, mot naboeiendommene i nordøst. Dette kan tydeliggjøres i bestemmelsene eller sikres i plankartet, før sluttbehandling.

Byplankontorets vurdering av bokkvalitet

Planens forbud mot seksjonering og oppdeling av boenheter (til hybler) er et positivt grep for å opprettholde området som et attraktivt og stabilt bomiljø for barnefamilier. Ved å skjerme området mot ytterligere fortetting, tar man vare på bokkvaliteter som er attraktive for barnefamilier og vanskelige å gjenskape i sentrumsnære strøk.

Byplankontorets vurdering av støy

Planområdet er utsatt for støy, men planforslaget legger imidlertid ikke opp til utbygging eller endring av dagens situasjon. Det er derfor vurdert at en videre utredning av støy ikke er nødvendig som del av planforslaget, men at det er aktuelt å kreve dette ved større ombygging som for eksempel ved erstatningsbygg etter brann.

Byplankontorets vurdering av grunnforhold

Planområdet ligger innenfor påvist kvikkleiresone. Kvikkleiresonen har lav faregrad og planen legger ikke til rette for utbygging. Norges vassdrag- og energidirektorat konkluderer med at det er tilstrekkelig å stille krav om at skredikkerhet dokumenteres, i henhold til NVE-veileder 1/2019 eller senere revisjoner av denne, ved tiltak som medfører terrenginngrep og/eller tilflytting av personer. Dette gjelder tiltak som seksjonering, bruksendring eller påbygg med formål om å opprette nye boenheter.

Byplankontorets vurdering av adkomst

Det foreslås at en mindre "veistubb" som i dag eies av kommunen, reguleres som felles adkomstvei for Øvre Allé 25 og 27. Dette innebærer at driftsansvar legges til de eiendommene som har behov for denne adkomsten, men vil ikke medføre noen fysiske endringer.

Byplankontorets vurdering av byvekstavtalen og nullvekstmålet

Til tross for at planområdet ligger sentralt ved et kollektivknutepunkt, støtter byplankontoret byantikvaren sin vurderingen om at kulturmiljøverdiene her må veie tyngre enn ønsket om sentrumsnær fortetting. Bebyggelsen i planforslaget har en viktig rolle i det verneverdige

området på Singsaker, som ville gått tapt ved ny utbygging med full utnyttelse.

I byvekstavtalen av 06.09.2023, og nullvekstmålet, er det satt som mål at hovedtyngden av byveksten skal skje i eller i nærheten av store kollektivknutepunkt, med hensikt om å begrense transportbehov og legge godt til rette for gange, sykling og kollektivtrafikk. Planområdet ligger inntil en sentral kollektivgate, og har derfor vært vurdert for fortetting gjennom arbeidet med kommuneplanens arealdel 2022-2034. Konklusjonen i gjeldende kommuneplanens arealdel er at hensyn til kulturmiljøet veier tyngst i denne sammenhengen.

Arkitekturstrategien

Kommunens arkitekturstrategi løfter blant annet fram følgende mål:

- Helhetlig utforming
- Estetisk opplevelse
- Samspill mellom bebyggelse og landskap
- Egenart og stedstilpasning

Planforslaget vurderes å være i samsvar med de strategiske målene i arkitekturstrategien. Strategien vektlegger blant annet at kulturmiljøer skal brukes som en ressurs i byutviklingen, samspill mellom bebyggelse og landskap, styrke bydelskvaliteter og legge til rette for istandsetting og vedlikehold fremfor riving og nybygg. Planen sikrer nettopp dette, som igjen bidrar til bymessig kvalitet og særpreg i et sårbart område.

4. Innspill fra kommunale enheter

Alle kommunens enheter støtter hovedmålet i planforslaget. De ulike enhetene har gitt innspill gjennom internt samråd og møter. Innspillene har kun handlet om mindre justeringer, og disse er i stor grad tatt med i det endelige forslaget.

5. Konsekvenser for sosial bærekraft

Planforslaget bidrar til sosial bærekraft ved å sikre langsiktig stabilitet og livskvalitet i et sentrumsnært boligområde, som er spesielt gunstig for barnefamilier. Planforslaget har som hensikt å sikre at eksisterende bokvaliteter ivaretas.

6. Konsekvenser for næring

Planforslaget har ingen vesentlige konsekvenser for verdiskaping og næringsutvikling.

7. Konsekvenser for klima og ytre miljø

Hovedprioriteringen er å bevare eksisterende bygningsmasse, som er et av de mest effektive tiltakene i det grønne skiftet. Bevaring og vedlikehold av eksisterende bebyggelse belaster klimaet betydelig mindre enn riving og oppføring av nye bygg.

Planforslaget sikrer bevaring av hagene og det biologiske mangfoldet som finnes her.

8. Økonomiske/administrative konsekvenser

Det er ingen kjente økonomiske konsekvenser for kommunen ut over de administrative kostnadene ved utarbeiding og behandling av planforslaget.

9. Prosess og medvirkning

Oppstart av planarbeid ble varslet med brev til grunneiere, naboer og aktuelle offentlige

instanser den 14.04.2025, samt i avis den 24.05.2025. I brev til grunneiere ble det samtidig invitert til informasjonsmøte om planen. Alle grunneiere var representert ved møtet; fire fysisk tilstede og en digitalt. En grunneier stilte med advokat. Det kom fem innspill etter varsel om oppstart; fire fra offentlige instanser og en fra nabo.

Det ble i slutten av august 2025 gjennomført befaring av hus og hager, sammen med grunneier, Byantikvaren og Trondheim Bydrift. Oppsummering fra Byantikvarens befaring ble sendt til eierne, med mulighet for å kommentere. Tilstandsrapport for trær, ved Bydrift, ble sendt til eierne til orientering.

Gjennom planprosessen er det holdt egne møter med Trøndelag fylkeskommune om Eidsvolls gate og adkomster, og dialog med Trøndelag brann- og redningstjeneste på telefon og e-post om brannhensyn. Det har videre vært dialog med ulike enheter internt i kommunen; Klima- og miljøenheten om støy og klima, Kommunalteknikk angående grøntverdier og grunnforhold, og Byplankontoret angående diverse avklaringer.

Innkommende innspill til varsel om planoppstart viser at det er bred støtte for å sikre de kulturhistoriske verdiene i området og hindre riving og utbygging av området. Sammendrag av innkommende merknader med kommentarer ligger i den vedlagte planbeskrivelsen, se side 27. Innspillene er i vesentlig grad imøtekommet.

10. Byplankontorets anbefaling

Planforslaget fremstår som grundig og nødvendig for å sikre langsiktig forvaltning av et av Trondheims mest verdifulle kulturmiljøer. Byplankontoret mener planen på en god måte ivaretar både historiske verdier og behovet for et stabilt nabolag.

Byplankontoret anbefaler at planforslaget som verneplan for området vedtas. De fem villaene i planområdet utgjør en naturlig og vesentlig forlengelse av det bevaringsregulerte Singsakerområdet, og er en integrert del av et helhetlig kulturmiljø med svært høy arkitektonisk kvalitet.

Byplankontoret legger særlig vekt på at området dokumenterer en unik sammenheng mellom bebyggelse, hageanlegg og de grønne parkkvalitetene i nærområdet. Miljøets historiske kobling til etableringen av NTH og dets plassering mellom Knausen og Singsaker gjør det til et uerstattelig kulturmiljø. Etter byplankontorets vurdering veier hensynet til dette sjeldent godt bevarte villaområdet, med nærhet til det fredede kulturmiljøet på Gløshaugen, tyngre enn behovet for ytterligere fortetting. En bevaringsregulering er derfor nødvendig for å sikre en langsiktig og forsvarlig forvaltning av disse verdiene.

Byplankontoret anbefaler at planforslaget legges ut til offentlig ettersyn og sendes på høring. Samtidig foreslås det å igangsette arbeid med oppheving av gjeldende reguleringsplan/ tomteregulering for Øvre Alle 25, planID r0305. Opphevingen gjøres fordi planen anses som foreldet, og hele planen vil erstattes av ny plan.

11. Byplankontorets forslag til vedtak

Byutviklingsutvalget vedtar å legge forslag til detaljregulering av Eidsvolls gate 2a, 2b og 4 og Øvre allé 25 og 27 ut til offentlig ettersyn, samtidig som det sendes på høring.

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-8, jf. § 12-14, vedtar byutviklingsutvalget å igangsette

arbeid med oppheving av reguleringsplan for Øvre Alle 25, planID r0305.

Reguleringsplanforslaget er vist på kart i målestokk 1:500 (A3), merket Trondheim kommune ved Byantikvaren, datert 01.12.2025, sist endret 20.01.2026, i bestemmelser sist endret 23.01.2026 og beskrevet i planbeskrivelsen, som ligger vedlagt.

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

Vedlegg:

- 1 Plankart r20250004 - datert 20.01.2026
- 2 Bestemmelser - Eidsvoll's gate 2a m.fl. - r20250004
- 3 Planbeskrivelse - Eidsvoll's gate 2a m.fl. - r20250004
- 4 ROS-analyse - Eidsvoll's gate 2a m.fl. - r20250004
- 5 Stedsanalyse
- 6 Kulturhistorisk vurdering av Eidsvoll's gate og Øvre allé
- 7 Tilstandsvurdering av trær 2025
- 8 Matrise - Internt samråd - Eidsvoll's gate 2a og 2b og Øvre allé 25 og 27 - komplett