

Planbeskrivelse, 23.1.2026:

Reguleringsplan for

Eidsvolls gate 2a, 2b og 4, Øvre allé 25 og 27

Innhald:

[Bakgrunn](#)

[Planstatus og rammebetingelser](#)

[Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold](#)

[Beskrivelse av planforslaget](#)

[Virkninger av planforslaget](#)

Bakgrunn

Plankonsulent, forslagsstiller

Byantikvaren utarbeider planen på vegne av Trondheim kommune.



Formålet med planen

Planen skal sikre vern av dagens situasjon; eit etablert bustadsområde med verneverdige villaer, som bymessig og kulturhistorisk heng saman dei tilliggande byområda Singsaker og Knausen samt den freda Høyskoleparken. I dette ligg også eit mål om å ta vare på området som eit godt og stabilt bustadsområde, også for barnefamiljar.

Vesentlege utfordringar i planen

Bakgrunnen for planarbeidet er eit midlertidig forbod mot tiltak, sak 51/23, vedteke i Bygningsrådet 7.3.2023. Forbodet gjeld til ny Kommuneplanens arealdel og ny reguleringsplan er vedteke, eller til 7.3.2027. (Arkivsak 22/31594)

Planen er ein verneplan og har difor ingen utfordringar knytt til større utbygging eller andre vesentlege endringar. Arbeidet med planen har i hovedsak dreid seg om å kartleggje verneinteresser i bygningar og grøntområder. Kulturhistorisk utgreiing om hus og området, og tilstandsvurdering av tre i området, er vedlagt planmaterialet.

Området grensar til ein fylkesveg med bil-, buss- og sykkeltrafikk samt fortaug. Trafikken gjev utfordringar med støy på uteoppholdsareal. Den påverkar også trafikksikkerhet for atkomstane frå dei private eigedomane, sidan desse har atkomst direkte frå fylkesvegen i ein sving med begrensa sikt. Omfang av utfordringa, vurdering av mulege tiltak og eksisterande kompanserende kvalitetar er greidd ut som del av planarbeidet.

Planstatus og rammebetingelser

Statlege retningslinjer/rammer/føringar

Statlege retningslinjer vektlegg at byar og tettstader skal utviklast innanfrå, gjennom fortetting og transformasjon. Samstundes skal mål om fortetting balanserast mot vern av særleg viktige kulturhistoriske miljø. Berekraft står sentralt, også som eit argument for fortetting. Transformasjon, ombruk og istandsetting er imidlertid også ansett som eksempel på berekraftige tiltak.

Statlige planretningslinjer for arealbruk og mobilitet (2025)

Retningslinjene løfter fleire prinsipp for samordna og bærekraftig planlegging, blant anna rundt tema fortetting, bumiljø, kulturmiljø og infrastruktur.

Angående fortetting har Trondheim kommune ein byvekstavtale med staten, med mål om at hovedtyngden av byveksten skal skje i eller i nærheten av store kollektivknutepunkt, med mål om å begrense transportbehov og legge godt til rette for kollektivtrafikk, sykling og gange. Retningslinjene krev at det rundt kollektivknutepunkt skal “legges særlig vekt på høy arealutnyttelse, fortetting og transformasjon med kvalitet. Samtidig bør kulturmiljø, stedskvaliteter, gode uteområder, bokvalitet og tilgang til grøntstrukturer og naturområder vektlegges.”

Retningslinjene krev at fortettingspotensialet i bustadsområder og andre utbygde areal skal kartleggjast og bør utnyttast før det blir lagt til rette for utviding av eksisterande bustadsområder og utbygging i nye områder. Planområdet ligg inntil ei sentral

kollektivgate, og har difor vore vurdert for fortetting gjennom arbeidet med ny Kommuneplanens arealdel (KPA). Konklusjonen i gjeldande KPA er at hensyn til kulturmiljøet veg tyngst i denne samanhengen.

Retningslinjene krev også at “Planleggingen skal vurdere hvordan kulturmiljø kan ivaretas og brukes som ressurs i by- og stedsutvikling.” og at det “bør vurderes hvordan bevaring og ombruk av verneverdige bygninger kan gi klima- og miljøgevinst” (3.13). Vidare at “kulturarhistoriske elementer og viktige landskapstrekk skal ivaretas” og at det “ved fortetting, transformasjon og utvikling av nye områder legges vekt på stedstilpassing og arkitektonisk kvalitet” og at “muligheter for gjenbruk av bygninger og fellesskapsløsningar skal vurderes” (3.14).

Nasjonale forventningar til regional og kommunal planlegging 2023–2027

Det forventes at kommunene vurderer fortetting kring kollektivknutepunkt og -trasear. Det forventes også at kommunene bidrar til å ivareta kulturmiljø og sikre gode, likestilte og trygge lokalsamfunn.

Konklusjonen i gjeldande KPA er at hensyn til kulturmiljøet veg tyngre enn hensyn til fortetting i denne samanhengen.

Nasjonal arkitekturstrategi “Rom for kvalitet”

I dokumentet står det at “Effektiv arealbruk, mer transformasjon og ombruk er viktig for å redusere forbruk, klimagassutslipp og tap av natur og kulturmiljø. Planlegging og arkitektur er sentrale verktøy i omstillingen til et lavutslippssamfunn.”

Strategien peikar på kulturmiljø som bidragsyter for folkehelse, trivsel og bærekraft og på samanhengen mellom natur- og kulturmiljø i målet om grønne byar. Den lyfter fram kulturmiljø som læringsarena for estetiske og romlege verdiar, og korleis vedlikehald, istandsetting og ombruk er sirkulærøkonomi i praksis.

Stortingsmelding 16 (2019-20) “Nye mål i kulturmiljøpolitikken - Engasjement, bærekraft og mangfold.”

Formålet med meldinga er å presentere nye nasjonale mål i kulturmiljøpolitikken og å tydeleggjere kulturmiljøfeltet som ein viktig del av klima- og miljøpolitikken. Omgrepet “kulturmiljø” blir innført som eit samleord og understrekar verdien av å tenke samanheng og heilskap, der kulturmiljø heng i hop med klima- og miljøpolitikken. Meldinga framhevar at kulturmiljø kan vere ein del av det grønne skiftet, fordi gjenbruk og transformasjon belastar klimaet mindre enn nybygg. Godt kulturminnevern blir dermed peika på som godt miljøvern.

Riksantikvarens strategi og faglige anbefalingar for byutvikling og stedsutvikling

Strategien peikar på viktigheten av å sjå bygningar og landskap i samanheng når ein snakkar om byområde med kulturhistorisk verdi. Den peikar også på bærekrafttemaet, for eksempel i mål 1: “Kulturmiljø brukes som ressurs i bærekraftig by- og stedsutvikling” der det blir poengtert at dei mest bærekraftige bygga allereie finst.

Forskningsrapporten [Grønt er ikke bare en farge – Bærekraftige bygninger eksisterer allerede \(SINTEF 2020\)](#) er utarbeidd på oppdrag fra Riksantikvaren. Riksantikvaren opplyser på nettsida for strategien: “En av hovedkonklusjonene i rapporten er at rehabilitering og ivaretagelse av eksisterende bygninger påvirker miljøet halvparten så mye som å rive og bygge nye. Ombruk av bygninger vil derfor være et avgjørende bidrag i det grønne skiftet.”

Lenke til strategien: <https://digitalt.ra.no/riksantikvarens-strategi-og-faglige-anbefalinger-for-by-og-stedsutvikling/del-5-mal-og-anbefalinger-for-forvaltning-av-kulturmiljoer-i-byer-og-tettsteder/>

Riksantikvarens “Bevaringsstrategi for bygder og byers kulturmiljø”

Forslag på høring frå 28. april til 13. juni 2025.

Strategien peikar blant anna på korleis identiteten og særpreget til ein stad er utvikla over tid, på bakgrunn av dei naturgitte føresetnadene, topografien og landskapet til staden, men også som eit resultat av menneska som har levd og budd akkurat på denne staden. Den lyfter fram hus- og hagearkitekturen som eit tema, og argumenterer for viktigheten av å ta vare på spora fra dei ulike historiske periodene i denne måten å bygge på.

Frå høringsutkastet: “Hager er verdifull nærnatur der folk bor, og viktige bidragsytare til bærekraftige bygder og byer. Å ta vare på natur i by er et tydelig politisk mål – og gjennom naturavtalen²⁵ også en internasjonal forpliktelse – selv ved fortetting.”²⁶

²⁵ Det globale Kunming-Montreal-rammeverket for naturmangfold (naturavtalen), vedtatt 19. desember 2022 på det 15. partsmøtet (COP 15) under FNs konvensjon om biologisk mangfold (CBD).

²⁶ Kommunal- og distriktsdepartementet 2025: Rom for kvalitet – nasjonal arkitekturstrategi, s. 26.

Lenke til strategien: [Løftar fram kulturmiljø frå bygder og byar og næringar og industri - Riksantikvaren](#)

NB!-registeret (2008) og Kulturmiljø og landskap av nasjonal interesse (2023)

Omkring 2008 laga Riksantikvaren eit NB!-register over nasjonale viktige kulturmiljø i by. Delar av det aktuelle planområdet, med eigedomane Øvre Allé 27 og Eidsvolls gate 2a, er med i NB!-området si avgrensing av Singsakerområdet. Frå 2023 har registeret inngått i ei ny oversikt som heiter Kulturmiljø og landskap av nasjonal interesse.

Overordna planar (kommuneplanar, fylkeskommunale planar, føringar frå Trondheimsregionen osv.)

Planforslaget er i tråd med overordna kommune- og fylkesplanar, der mål om fortetting alltid skal balanserast mot vern av særleg viktige kulturhistoriske miljø.

[Regional plan for kulturmiljø \(2022-2030\)](#)

Planen har ei rekke målsettingar omkring vern, markedsføring og kartlegging av kulturmiljø i regionen. Kartlegging og verdivurdering blir peika på som eit kommunalt ansvar. I ei retningslinje til måla står det at “Nasjonalt og regionalt viktige kulturmiljø skal sikres i kommune- og reguleringsplaner.” I vedlegget *Mangfoldige Trøndelag* blir Singsaker nevnt i tabellen over regionalt og nasjonalt verneverdige kulturmiljø, kulturlandskap og fartøy, med henvisning til Riksantikvarens NBI-register og Kommuneplanens arealdel.

Kommuneplanens arealdel 2022-2034 (KPA)

Planen er i tråd med gjeldande KPA. Den følger opp intensjonane om låg tetthet, vern av strøkskarakter og hensyn til kulturminneverdiar i enkeltbygningar og områder, og den utløyser ingen tiltak som er i konflikt med KPA sine bestemmelser, retningslinjer eller temakart.

Planområdet er i gjeldande KPA regulert til byggesone 3, “øvrige byggeområder”. Denne sona har følgande krav knytt til seg:

- *Uteromskrav:* for under 20 bueiningar er uteromskravet 75 m² per 100 m² BRA.
- *Parkering:* For villaområder i byggesone 3 er parkeringskravet 4 plassar for sykkel og minst 2 plassar for bil per bueining.
- *Utnyttelsesgrad:* Grad av utnytting skal alltid tilpassast strøkskarakter. Ivaretaking av eksisterande bumiljø, naturverdiar og kulturhistoriske verdiar skal tilleggjast stor vekt ved nye bygg og andre tiltak.
- *Arealbruk:* bustadsbygg, offentleg tenesteyting, idrettsanlegg, og næringsbygg.

Planområdet er i KPA gitt hensynssone for bevaring av kulturmiljø (H570). I vedlegget til KPA, “Kulturmiljø og antikvarisk bebyggelse”, blir området skildra saman med Singsaker (pkt 3.24), som eit stort villaområde med eit tidsmessig spenn fra før Singsaker vart utparsellert til like etter første verdenskrig. Dei grønne hagane og store tre er ein viktig del av kulturmiljøet.

Planområdet grensar til hensynssoner for bevaring av kulturmiljø (H570) på alle sider unntatt mot nordvest. Det grensar til kollektivtrasé og sykkelveg i sør (Eidsvolls gate). For nærområdet viser KPA område avsett til idrettsanlegg mot nordvest og sør og eit turdrag

sør for området. KPA viser ingen endringer av planområdet eller nærliggjande område i forhold til dagens bruk.

Planområdet ligg innanfor virkeområdet til § 10.5, om hyblar.

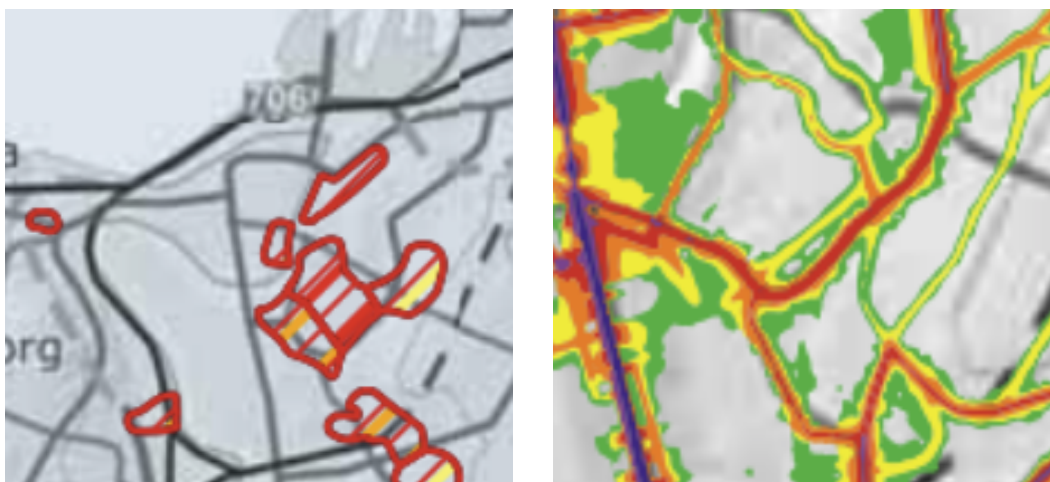
Temakart som ligg ved KPA viser følgande om planområdet:

Det grensar til eksisterende blågrønn struktur.

Det grensar til gul sone for luftkvalitet.

Det ligg i påvist kvikkleiresone.

Det har delvis støysone gul-grønn (50-55 dB), grenser til orange/raud.



T. v.: NVEs kvikkleirekart. Planområdet ligg i nedre del av den store midtre skravuren.

T.h.: Støykart, Trondheim kommune. Eidsvolls gate går som raud linje, med svingen ved planområdet midt i illustrasjonen.

Kommuneplanens samfunnsdel (KPS)

Denne er eit grunnlag for korleis Kommuneplanens arealdel blir utforma. Gjeldane KPS tek utgangspunkt i FN sine bærekraftsmål, og understreker nødvendigheten av heilskap i kommunen si tilnærming til desse.

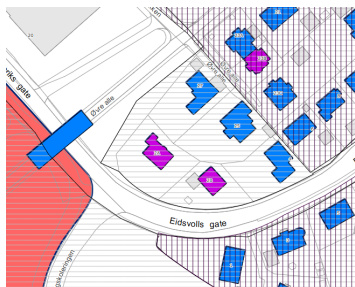
Samfunnsmåla for Trondheim 2020-2032 er:

1. Trondheim skal ta ansvar for et grønnere og mer sirkulært samfunn
2. Trondheim skal være en mangfoldig by med et sterkt fellesskap
3. Kunnskaps- og teknologihovedstaden Trondheim skal være et kraftsentrum for

en bedre verden

KPS har blant anna som mål å sikre gode bumiljø og at Midtbyen skal vere attraktiv for barnefamiljar. Planområdet inngår i eit godt og stabilt bumiljø nær Midtbyen.

Trondheim kommunes kulturminnekart



I tillegg til hensynssone gjennom KPA, viser kulturminnekartet at husa innanfor planområdet ligg i verneklasse C og B. For heile KPA gjeld at alle planforslag, byggesøknadar og tiltak som rører ved eksteriørverdiar på bygningar i klasse A, B eller C eller som rører kulturminneverdiar i hensynssone kulturmiljø, skal vurderast av Byantikvaren.

Kulturminnekartet vart oppdatert og vedteke av Bystyret som del av arbeidet med ny KPA. Byantikvaren gjorde da ei kartlegging over store delar av byen med fokus på;

- *Områdekarakterar*; aktuelle nye hensynssoner i ny KPA
- *Enkeltbygningar*; oppdateringar av kulturminnekartet med justering av verneverdiane på enkeltobjekt
- *Modernismen som tidsepoke*; vurdering av nye enkeltobjekt og miljø inn på kulturminnekartet (frå omkring 1930 og særleg til og med 1960-talet)

Denne kartlegginga var også ei oppfølging av byutviklingsstrategien, vedteke i 2020.

Kommunale overordnede vedtak og temaplaner

Planforslaget er i tråd med kommunale overordna vedtak og temaplanar, som vektlegg verdien av bytre og kulturminneverdiar.

Kommunedelplan for friluftsliv og grønne områder

Kommunedelplanen har blant anna fokus på bytre, og definerer dette slik: "Bytrær er trær i urbane omgivelser som for eksempel parker, gater eller andre offentlige eller private byrom. ". Planen poengterer at "Utarbeidelse av reguleringsplaner og ivaretagelse av utbyggingsavtaler legger i dag grunnlag for bevaring, erstatning og nyetablering av trær. Trondheim kommune har de siste årene hatt et større fokus på ivaretagelse av disse oppgavene. Det er viktig å sikre grønne arealer for å ha mulighet til god arealforvaltning av trær." Fornyning og supplering av bytre er eit av dei seks tiltaka som er foreslått for å følge opp kommunedelplanen.

<https://sites.google.com/trondheim.kommune.no/planforfriluftsliv2/kommunedelplanen/2-status-og-utviklingstrekk/2-6-bytr%C3%A6r?authuser=0>

Kommunedelplan for kulturminner og kulturmiljøer (2013-2025)

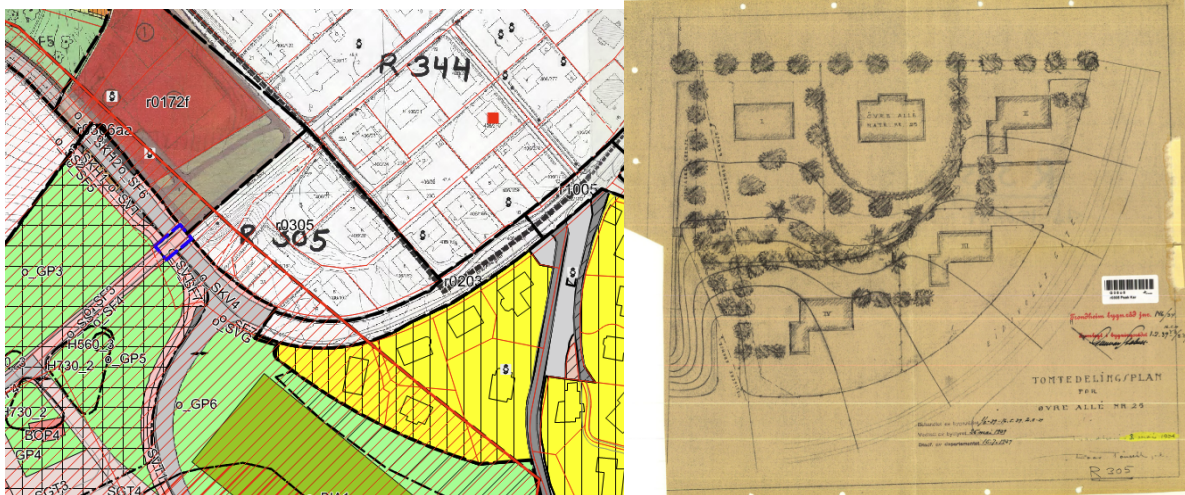
Bystyret vedtok ein kommunedelplan for kulturminner og kulturmiljø den 31.10.2013. Denne har eit eige kapittel om villabebyggelsen (3.13) som vektlegger både områdemiljø og enkeltbygg, særleg frå byens tidlegaste vekstperioder men også frå nyare tid. Det står bl.a.: “Villaområder og lignende som er resultat av en samlet utbygging, og der opprinnelige karakteristiske kvaliteter i varierende grad er i behold, har et klart krav på status som kulturmiljøer.” Hensynssone i reguleringsplan blir nemnt som virkemiddel.

Kommunedelplanen peiker også på behov for å sikre naturmangfald og verneinteressar i byens hagar.

Kommunedelplanen er under revidering.

Gjeldande reguleringsplaner

Planforslaget følger opp intensjonar frå gjeldande plan, men er ei modernisering av denne etter dagens krav til ein reguleringsplan.



Gjeldande reguleringsplan er R 305, Tomtedelingsplan for Øvre Allé 25, stadfesta 20.5.1939. Planen viser deling av ein større eigedom, som opphavleg tilhørde Øvre Allé 25. Eigedomen vart frådelt fire parsellar, som kvar vart regulert for bygging av frittstående bustadshus med hagar, tre og fastbygde garasjar. I planen er det tillatt maks 120 m² grunnflate på husa og maks to bustader per hus.

Tidlegare vedtak i saka

Den 7. mars 2023 vedtok Trondheim kommune v/Bygningsrådet eit midlertidig forbud mot tiltak for eigedomane innanfor planområdet: “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 vart gitt etter at ein eigar søkte om å rive tre av husa i området. Som vedlegg til den politiske saka låg ei skriftleg utgreiing om området og husa sine kulturhistoriske verdiar, utført av Byantikvaren.

Byggeforbudet gjeld til ny kommuneplan og ny reguleringsplan for området er på plass, inntil fire år.

Lenke til behandling i Bygningsrådet 7.3.2023, med saksdokument:

<https://innsyn.trondheim.kommune.no/motekalender/motedag/50018163/sak/50019422>

Kommunen mottok ein klage på vedtaket. Klagen vart handtert av Statsforvalteren, som gav kommunen medhald i saka.

Planprogram/Krav om konsekvensvurdering

Kommunen, ved Byplankontoret, har i brev datert 23.4.2025 avgjort at saka ikkje fell inn under forskrift om konsekvensutredning.

Kart som viser tilgrensende planer og oversikt over status for tilgrensende planer

Planområdet grensar til fire vedtatte planer. I alle tilgrensande planer er hensyn til kulturhistoriske verdiar sentrale. Dei fire er:

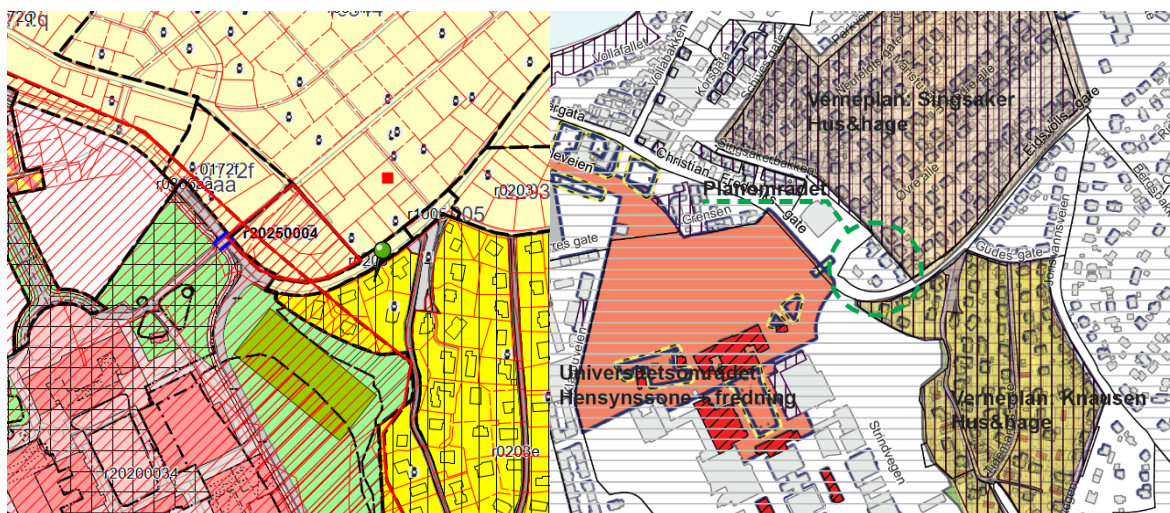
Mot nordvest: [r0172f](#) - NTH, Norges Tekniske Høgskoles interesseområde (1967)

Mot nord: [r0344](#) - Øvre og Nedre Alle ´ på Singsaker (1991)

Mot søraust: [r0203e](#) - Knausen (2000)

Mot sørvest: [r20200034](#) - Gløshaugen og Høgskoleringen (2023)

Planområdet er delvis overlappande med planprogrammet [r20180044](#) - Planprogram for samlet campus i Trondheim (2019).



Illustrasjon til venstre: Oversikt over gjeldende planar frå kommunens kart, med planområdet i midten. *Til høgre:* Planområdet ligg sentralt plassert mellom dei to verneplanane for Singsaker og Knausen.

Temaplaner

Trondheim kommunes arkitekturstrategi

Kommunens arkitekturstrategi løfter blant anna fram følgande mål:

Helhetlig utforming, estetisk opplevelse, samspill mellom bebyggelse og landskap, egenart og stedstilpassning.

Eksempel på verkemiddel er ein samanhengande bystruktur, kvalitetar i augehøgde, god materialbruk, bebyggelse som følger terrenget, å styrke bydelskarakteren, kulturminner og -miljø som ressurs, å unngå naturtap.

Trestrategi - Strategi og handlingsplan for bytrær

Trondheim kommune jobber med ein eigen trestrategi, som etter planen skal leggst fram for politisk behandling hausten 2025. Planen legg opp til 5 ulike mål for bevaring og utvikling av byens tre. Planområdet inkluderer fleire tre som har ein storleik som gjev dei ein bymessig relevans, det vil seie at dei finst gjev ein opplevelsesverdi som strekker seg langt utanfor dei aktuelle eigedomane.

Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold

Berørte eiendommer



Planforslaget inkluderer fem private egedomar med eksisterande hus og hagar, og ein kommunal parsell opparbeidd som grøntareal med snarveg og som del av privat atkomst. Det inkluderer også eit mindre areal inntil Eidsvolls gate, eigd av Trøndelag fylkeskommune.

Beliggenhet, avgrensning, størrelse på planområdet

Planområdet inngår i hensynssone omtalt slik i KPA:

“Hensynssonen omfatter et stort villaområde, som i vest grenser til Korsgata-området og Øvre Bakklandet, i nord, øst og syd til Lillegårdsbakken og Eidsvolls gate. Området er bevaringsregulert langs Øvre og Nedre allé samt Neufeldts gate, der innslaget av fremragende villaer fra tiden rundt og like etter første verdenskrig er svært betydelig. Området omfatter også en del eldre og større boliger fra før Singsaker ble utparsellert.

Området utvides slik at det strekker seg helt ned til Christian Fredriks gate. Her ligger flere villaer som naturlig hører sammen med kulturmiljøet. De grønne hagene med store trær er en viktig del av kulturmiljøet.”

Planområdet grensar til hensynssoner for bevaring av kulturmiljø (H570) på alle sider unntatt mot nordvest. Det grensar til kollektivtrasé og sykkelveg i sør (Eidsvolls gate). For nærområdet viser KPA område avsett til idrettsanlegg mot nordvest og sør og eit turdrag sør for området. KPA viser ingen endringar av planområdet eller nærliggjande område i forhold til dagens bruk.

Varsla planomriss er 6447 m². Planomriss til høyring er omtrent det same, noko mindre.

Dagens bruk og tilstøtende arealbruk

Eigedomane innanfor planområdet er i bruk til bustader, hagar og atkomst, samt grøntdrag med tråkk. Tilstøtande byrområder er i bruk til bustader med hagar mot

nord/nordaust, idrettsbygg mot vest, universitetsområde med park og idrettsareal mot sør og søraust.

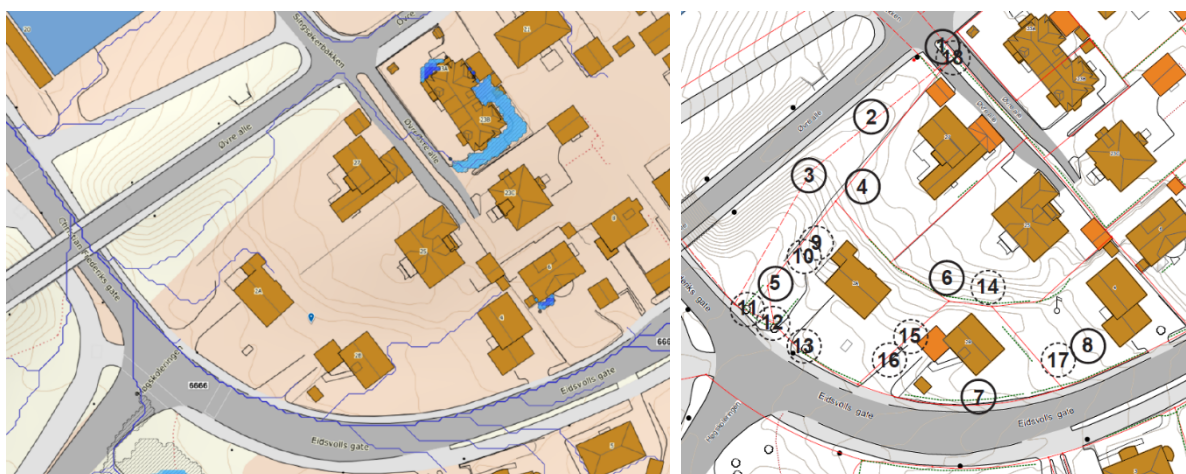
Stedets karakter; struktur, estetikk/byform, eksisterende bebyggelse og ev. ombrukspotensial

Planområdet utgjør ei avslutning av Singsakerområdet mot Eidsvolls gate. Singsakerområdet domineres av eldre arkitektteikna villaer i tre og mur, med etablerte hagar. Området har fleire store bymessige tre, både i private hagar og langs gater, dels som allé. Sjå også vedlagt stedsanalyse.

Landskap; topografi, landskap, solforhold, lokalklima, estetisk og kulturell verdi

Planområdet grenser til eit grøntdrag mot sør/søraust, med Høgskoleparken og Dødens dal. Området skrå mot sør og har gode solforhold. Over heile planområdet finst store etablerte tre, av ulike arter. Desse opplevast som ramme rundt og innslag i planområdet, sett frå tilliggjande gater såvel som frå fjernare utsynspunkter som Høgskoleparken.

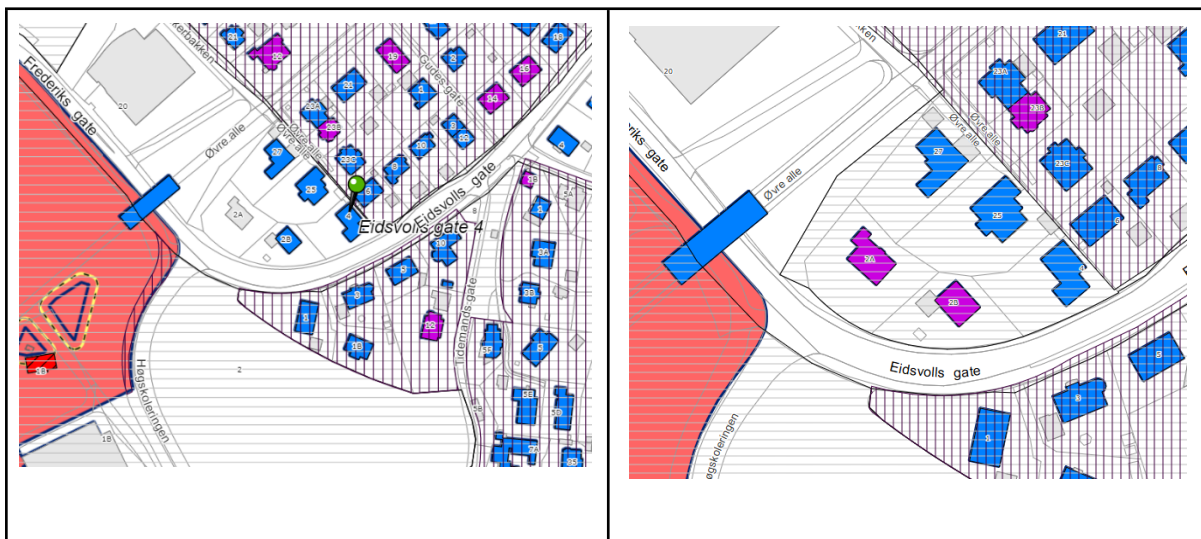
Det etablerte hagemiljøet opplevest for det meste som tett grøn vegetasjon i ulike sjikt og med stort artsmangfald. Randsonene mot tilliggjande gater har gjerder, hekker og tre, som rammer inn dei private hagene.



T. v.: Avrenning av vatn over terrenget i området. Terrenget skrå ned mot Eidsvolls gate og Høgskoleringen, mot sørvest. T. h.: Registrering av 18 eksisterande, store tre innanfor planområdet.

Kulturminner og kulturmiljø

Planområdet inngår i eit bymiljø med nasjonal verneverdi. For KPA 2013 låg fire av fem hus inne i kommunens kulturminnekart med verneverdi C; Antikvarisk verdi.



Området og husa vart vurdert i samband med ny KPA. For gjeldande KPA viser kulturminnekartet alle husa med registrert verneverdi, kor av tre i C og to i B; høg antikvarisk verdi. I tillegg er området gitt ei hensynssone i kommuneplanen.

Byantikvaren gjorde ei ny vurdering av området i samband med saka om midlertidig forbod mot tiltak, i Bygningsrådet 7.3.2023 (Arkivsak 22/31594). Vurderinga baserte seg på flyfoto, eldre planer, arkivmateriale og synfaring frå tilliggande gater. Konklusjonen var at dette var eit viktig kulturmiljø som burde vernast. Anbefalinga var *“at det lages en egen reguleringsplan med tydelig bevaringsformål og bestemmelser som sikrer bevaring av de fem villaene og hagemiljøet.”*

I samband med planarbeidet har Byantikvaren gjort ei vurdering av området på nytt, denne gongen med synfaring av enkeltbygningane for vurdering av dagens eksteriør opp mot originale byggjeteikningar og anna arkivmateriale. Anbefalinga frå rapporten er at samtlige hus bør reguleres med tjukke strek for bevaring, i tillegg til at grønne kvalitetar og tre bør sikrast. Vurderinga er vedlagt planmaterialet.

Naturverdier, inkl. karbonrike arealer og vegetasjon

Planområdet inkluderer fem etablerte hagar med etablert vegetasjon. Både i hagane og i grøntområdet langs Øvre allé står fleire store tre, kor av fleire ser ut til å kunne vere frå den tida då husa vart bygd.

Statsforvalterens skriv i innspel til varsel om oppstart: *“Registreringer i nærheten tilsier at det høyst sannsynlig finnes truede og nært truede arter som trives i typiske hagemiljøer,*

også i planområdet. Det må sikres at minst mulig areal settes av til parkerings- og kjøreareal og at eksisterende vegetasjon bevares. “

Rekreasjonsverdi/rekreasjonsbruk, uteområder

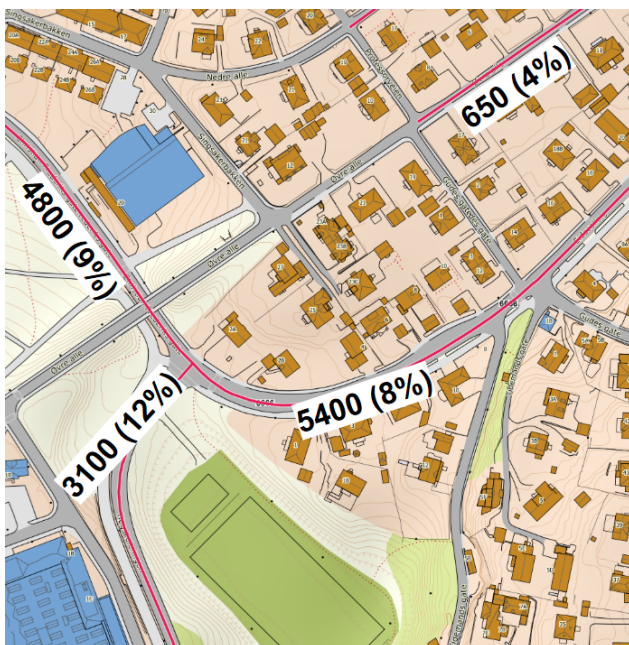
Planområdet utgjør utkanten av hus- og hagemiljøet på Singsaker. Den grønne karakteren oppleves av mange som ferdast i Øvre allé og Eidsvollsgate, og står landskapsmessig i samheng med den freda Høyskoleparken. Området inngår dermed i eit bymiljø med høg rekreasjonsverdi, sjølv om det er snakk om private hagar.

Trafikkforhold; kjøreadkomst, vegsystem, trafikkmengde, ulykkessituasjon, trafiksikkerhet for myke trafikanter, kollektivtilbud

To eigedomar har felles atkomst frå Øvre allé. Alleen strekker seg frå Høyskoleparken mot nordaust, over ei bru og innover i bustadsområdet på Singsaker. Ein liten avstikkar med same namn, gjev atkomst til Øvre allé 25 og 27. Det finst ein tinglyst avtale kring bruk og plikter vedrørande atkomsten.

Eidsvollsgate er fylkesveg, og hovedfartsåre gjennom bydelen. Tre eigedomar har atkomst frå denne; Eidsvollsgate 2a, 2b og 4. Trøndelag fylkeskommune ber om at planforslaget ser på muligheten for å samle desse atkomstane, fordi dei har eit mål om å generelt i byen redusere antal atkomstar direkte frå fylkesvegar. Vurdering av dette er gjort i ROS-analysen.

For Eidsvollsgate planlegg fylket ny sykkelveg. Byplankontoret har blitt informert om at dette vil skje innafor eksisterande eigedomsgrenser, utanfor planområdet. Den er tenkt løyst som ei tovegs løysing på sørsida av gata, det vil seie på motsett side av gata for eigedomane og atkomstane i planen.



Illustrasjon med trafikketal frå [vegkart \(nasjonal vegdatabank\)](#). Tala i parentes er tungtrafikkandel.

AtB har fire busslinjer i området; linje 3, 22, 25 og 28. Rute 3 har opptil 8 avgangar i timen. [AtB sitt rutekart og rutetabeller](#)

Mobilitets- og samferdselsenheten fekk gjort ei beregning av Asplan Viak i GIS (ATP-modellen) av potensial for antall syklende rundt om i byen. Denne viser rundt 400 syklistar i Eidsvollsgate og rundt 100 i Øvre allé. Lenke til [kartet](#).

Trøndelag fylke gjorde tellingar av mjuke trafikantar ved dei tre

fotgjengerovergangane i krysset Eidsvoll's gate / Høyskoleringen den 29.4.2025. Tellingane vart utført om morgonen kl 7.00-9.00 og på ettermiddag kl 14.30-17.00. Tal for morgonen: 86 gåande, 110 syklande. Tal for ettermiddag: 125 gåande, 146 syklande.

I same tidsrom vart det telt køyretøy i kategori "lette" og "lange". Tal for morgonen: 1009 lette, 131 lange. Tal for ettermiddag: 1313 lette, 142 lange.

Barns interesser

Planen bevarer barnevenlege, sentrale bustader.

Planområdet ligg midt i skolekretsen Singsaker, med Singsaker skole som nærmaste barneskole. Ungdomsskolekrets: Rosenborg ungdomsskole.

Siste barnetråkkregistreringer vart gjort i 2014. Her vises Øvre allé som skoleveg.

Sosial infrastruktur; skolekapasitet, barnehagedekning, annet

Om skolekapasitet, kilde Trondheim kommune: Singsaker barneskole har 129 ledige plassar om 6-10 år. Rosenborg ungdomsskole har -19 ledige plassar om 10-14 år. Konklusjonen er at det i grunnskoleløpet ikkje er kapasitet til fleire barn.

Universell utforming

Planområdet ligg i naturleg skrått terreng. Alle husa har køyreatkomst som gir trinnfri atkomst til inngangsparti på husa. Alle atkomstar knytar seg direkte på fortau. Nokre av husa har nokre trapperinn opp til inngangsdøra.

Teknisk infrastruktur; vann, avløp, trafo, energiforsyning, alternativ energi, fjernvarme

Området ligg i konsesjonsområde for fjernvarme. Alle husa er kobla til kommunalt anlegg for vatn og avløp. VA er nærmare gjort greie for i ROS-analysen.

Grunnforhold; stabilitetsforhold, ledninger, rasfare

Kvikkleiresona har låg faregrad og planen legg ikkje til rette for utbygging. Det er gjort grunnundersøkingar i området og berekningar i kvikkleiresonen, men ikkje noko vurdering av heile sona. Det er imidlertid gjort ei vesentleg forbetring i eit kritisk snitt mot Nidelva, i samband med utbygging av fengselstomta, med nybygget bak Samfundet.

Konklusjonen frå NVE er at det i planforslaget er tilstrekkeleg å stille krav om at skredsikkerhet dokumenteres ved tiltak som medfører terrenginngrep og/eller tilflytting av personer (f.eks seksjonering, bruksendring eller påbygg med formål om å opprette nye

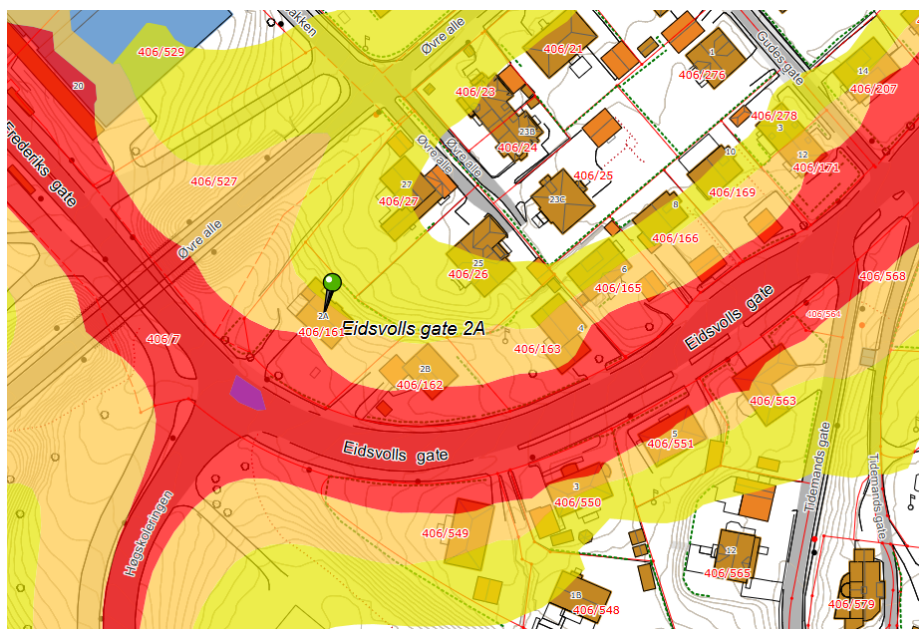
boenheter). Dokumentasjonen skal følge NVE-veileder 1/2019 eller seinare revisjonar av denne.

Støyforhold

Planområdet er utsett for støy frå Eidsvoll's gate, med deler av uterom og del av ein bygning i rød støysone.

KPA har som mål at behov for støyskjermer skal reduseres, og viser til andre tiltak mot støy som plassering av formålet, utforming av terreng, bygninger og fasader samt valg av materialar. "Nødvendige støyskjermingstiltak skal ha minst mulig visuell og fysisk barrierevirkning og ha god tilpassing til steds karakteren." (§ 19.4)

For etablering av bustader i rød støysone i byggesone 1 og 2 stiller KPA krav om ei stille side. Mot denne skal uteopphald, minst eit soverom og minst halvparten av rom for støyfølsom bruk plasseres (§ 19.3.2). Dersom andre løysingar ikkje er muleg kan det i byggesone 1 og 2, i rød og gul støysone, akseptertast dempa fasade som erstatning for stille side (§ 19.3.3).



Trondheim kommunes støykart viser ei overordna vurdering av støysituasjonen per døgn. Den viser at fleire hus og hagar i området ligg i raud støysone. Innanfor planområdet verkar Eidsvoll's gate 2b og 4 å vere mest utsatt.

Luftforurensning

Området er utsett for støv frå trafikk, særleg frå Eidsvolls gate. Hagane er ramma inn av gjerder og tett beplantning som reduserer problemet.

Risiko- og sårbarhet (eksisterende situasjon)

Byplankontoret har i brev datert 12.5.2025, Tilbakemelding etter oppstartsmøte, vurdert kva tema som skal omtalast i ein ROS-analyse. Desse er:

- 1) Kulturminner
- 2) Støy og støv
- 3) Trafikkforhold
- 4) Vatn og avløp
- 5) Overvatn og ekstremnedbør
- 6) Framtidige klimaendringar
- 7) Kvikkleire/skredfare
- 8) Brannsikkerheit, slokkevatn og framkomst

Punkta er svart ut i vedlagt ROS-analyse og lenger ned i saksomtalen.

Beskrivelse av planforslaget

Planlagt arealbruk, reguleringsformål

Planforslaget følger dagens arealbruk. Det betyr at arealet blir regulert til boligformål og grøntområde med noko vegareal. Det er lagt ei hensynssone for bevaring av kulturminneverdi over heile planområdet.

Boligformål har fått gul farge i plankartet, og dekker areal til bustader, hager og private atkomstar. Det meste av bygningane er regulert til vern, markert med tjukk strek i plankartet. Hus, hagar og tre er verna med eigne paragrafer i føresegnene.

Planforslaget gir eit handlingsrom for nybygg i form av mindre garasje/uthus/lysthus. Ellers er tilbygg/nybygg ikkje tillate.

Ved brann skal eksisterande bygningsvolum gjenreisast.

Grøntområdet er ein kommunal parsell med plen, trær og eit tråkk. Området har fått formål blågrønn struktur. Trea er verna i føresegnene.

Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltaks plassering og utforming, herunder tilpasning til terreng

Planens formål er å verne dagens situasjon både med tanke på hus og hager. Den gir likevel eit visst handlingsrom med tanke på mindre nybygg og naturleg variasjon i opparbeidinga av private hager. Det er stilt krav om vern av terreng og den grønne karakteren i dette, med etablert vegetasjon, store tre og variert artsmangfald. Ved eventuell graving må ein ta ei vurdering av korleis dette kan gjerast på ein måte som ivaretek hensyn til dette under arbeidet og i tilbakestilling etterpå. Eksempel på løysingar er såkalla no-dig, punktgraving og flytting av vegetasjon. Faktisk handlingsrom må avgjerast i enkeltsaken.

Grad av utnytting, inkl sum m² BRA til de ulike reguleringsformålene. Minimum og maksimum antall boliger.

Det er eit mål å bevare karakteren av eit villaområde. Dagens utnytting er på rundt 14-24 % BYA. Planforslaget vil for enkelte eigedomar gje eit handlingsrom på nybygg på opptil 10+30 m².

Areal på planomriss som er varsla: 6477 m². Sum areal regulert til boligformål med hus og hager: 4754 m². Storleik på kvar eigedom varierer frå 830 m² til 1159 m². Resten av arealet, ca 1700 m² er regulert til grønt, med mindre innslag av vegareal. BRA per hus varierer frå 201 til 498 m².

Varsla planomriss ved oppstart har eit mindre avvik frå omrisset i planforslaget, da det varsla omrisset er noko større.

Antall boliger, leilighetsfordeling

Husa skal vernast som villabygg, der fire er einebustader og ein er tomannsbustad (Øvre allé 25). Seksjonering og oppdeling til hyblar er ikkje tillate.

For to av husa er det i dag registrert ein utleigedel. Ein utleigedel som er underordna det primære bustadsarealet, og inngår i same juridiske eining, er ikkje i strid med målsettinga omtalt over og vil fortsatt vere lovleg.

Å gjere mindre tiltak i ein bygning for å legge til rette for ein ny utleigedel vil kunne vere muleg, dersom tiltaket og konsekvensane av det ikkje strir mot formål og føresegner i planen ellers.

Bomiljø/bokvalitet

Planområdet inngår i etablerte bomiljø i områda Singsaker og Knausen. Byområdet har gode kvalitetar med store grønne hagar og villabebyggelse egna for småbarnsfamilier, med kort veg til parkområder, barnehage, skule og sentrum.

Intensjonen er at planen i størst muleg grad skal legge til rette for langsiktige og stabile eigarforhold, for å verne området som eit godt bomiljø for familiar med barn. Dette er i tråd med måten husa er planlagt og bygd, og bydelens karakter. Dette er også bakgrunnen for at føresegnene ikkje tillet seksjonering eller oppdeling til hyblar.

Nokre av husa er i dag i bruk til utleige for hyblar. Kommunen kan ikkje hindre at ein huseigar leiger ut enkeltrom. Det er likevel ein intensjon i planen at enkelthusa og bygningsmiljøet ikkje skal få negative preg og/eller varige spor av ein slik type bruk. Bruken av husa i dag skal ikkje redusere bukvalitetane dei opprinneleg er planlagt med.

Parkering, antall p-plasser for bil og sykkel (min/maks), begrunnelse for ev. avvik fra norm, utforming og lokalisering av parkeringsanlegg

Planen foreslår maks 3 p-plasser for bil. Dette er et avvik fra KPA, som har minimum 2 som krav (§ 14.1). Avviket er satt for å verne hageareal som del av kulturhistorisk grøntdrag og naturverdi. P-plasser for sykkel er gitt i KPA.

Tilknytning til infrastruktur (vann, avløp, renovasjon, el, fjernvarme med mer).

Som i dag. Husa er kopla på kommunens infrastruktur med tanke på vann, avløp og renovasjon.

Trafikkløsninger for gående, syklende og kjørende, atkomst, bredde (inkl. tilstrekkelig sideareal) og stigningsforhold, avvik fra vegnormalen, krav til samtidig opparbeidelse, varelevering, felles adkomstveier, eierforhold (offentlig/privat).

Planforslaget regulerer dagens løysingar med atkomst. To hus har atkomst frå privat avstikkar av Øvre allé, tre hus har atkomst frå fylkesvei (Eidsvolls gate). Desse er markert med piler og sikktrekant på reguleringsplankartet, og har i hovedsak formål "Boligbebyggelse". Det er ikkje anna vegareal enn atkomst innanfor planområdet. I føresegnene er det stilt eit krav til maks breidde på atkomst.

Det er gjort ei vurdering av om antal private atkomst frå Eidsvolls gate kan reduserast, sjå vedlagt ROS-analyse.

To mindre areal er foreslått regulert til "annen veggrunn grønt", eit i nord og eit i sør. Desse er med for å rydde opp i grenser til tilstøtande planar.

Det er holdt eige samrådsmøte med fylket som del av planarbeidet.

Tilpasning til tilliggende gjeldende reguleringsplaner og eksisterende terreng/situasjon. Legg ved kart som viser plankartet til planforslaget sammen med tilliggende reguleringsplaner og pågående planer i nærheten.

Det er valgt ei plangrense som legg seg inntil tilliggande planer og formål, og som viderefører grensen til gjeldende plan.

Uteoppholdsareal

Planforslaget verner dagens uteoppholdsareal både med tanke på private hager og kommunalt grøntareal. Den krev at hagekarakteren blir vidareført, med vekt på oppleving frå tilliggande gater.

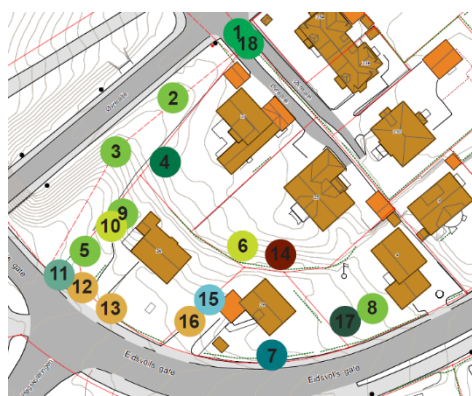
Deler av uteoppholdsareal er utsatt for støy i følge kommunens støykart. Planen legg ikkje opp til nytt støyfølsomt bruksformål, og utløyser dermed ikkje krav frå KPA eller T-1441.

Planen tillet ikkje støyskjermar mellom hager og vegareal. Støyskjerming av uteareal kan likevel oppnåast på privat grunn, i form av lågare, lokal skjerming med utforming i hagekarakter. Det kan for eksempel bety låge tette gjerder innom ein hekk.

Dersom det blir søkt om tiltak som fører til fleire bueiningar eller på anna vis aktualiserer støy på uterom som eit problem, vil kommunen kunne kreve at det blir utført ei lokal støyutgreiing som del av byggesaken.

Tre

Fleire av trea har ein storleik som tilseier at dei kan vere like gamle som husa, og altså vere planta på den tida då husa og hagane vart anlagte. Planforslaget ser trea som ein vesentleg del av det kulturhistoriske miljøet.



Som del av planprosessen er det gjort ei vurdering av tilstanden på trea i området, av arboristar ved Bydrift. Denne er lagt ved planmaterialet.

I alt 23 tre er registrert og vurdert. Vurderinga er gjort med visuell observasjon av røtter, stamme og krone, mål med tømmerklave og foto. Treets vitalitet er kartlagt gjennom å sjå på stamme, knoppar, skot, greiner, sår, bark etc.

Kartillustrasjonen viser tre i området som er rekna som "store tre". Med dette meiner ein tre som har ein

bymessig relevans, gjennom at dei i dag eller i ein framtidig situasjon gjev visuelle og økologiske kvalitetar langt utanfor planområdet. Trondheim kommunes trestrategi definerer at store tre har ein stammeomkrets på over 80 cm, målt 1,3 meter over bakken. Dei ulike fargene på illustrasjonen viser ulike arter.

Av dei 18 markerte trea, er det 16 som i dag har den definerte storleiken medan 2 er i vekst og vil kunne få det.

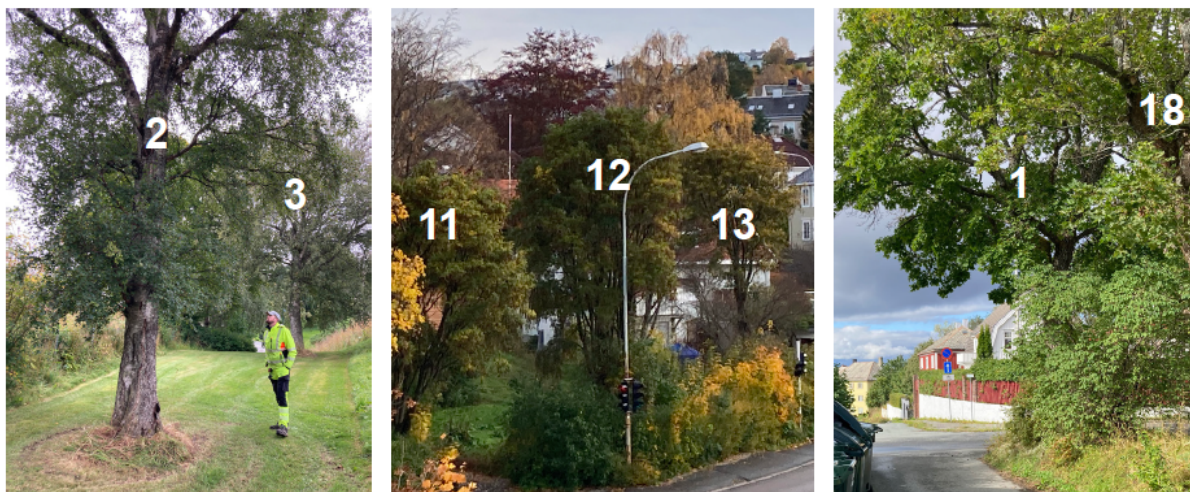


Foto: Eksempel på tre med bymessig relevans, typisk i utkanten av hagane mot gater, eller i friområdet.

Det er vurdert om planen bør inkludere ei eiga hensynssone for bevart av naturverdiar. Sidan naturverdiane i dette tilfellet i stor grad handlar om områdekarakter og kulturhistoriske verdiar, og i mindre grad om krav og behov knytt til spesifikke artar, er det konkludert at hensyna kan ivaretakast med hensynssone for bevaring av kulturmiljø.

Vurderingar frå arborist peiker på at fleire av trea har roteskader, og treng oppfølging og beskjæring. Eit tre er i så dårleg stand at det anbefales prøvetaking for å sjå om treet bør fellast. Planforslaget er laga med tanke på å balansere vern av ein områdekarakter med naturlege syklusar for trea, der ei gradvis utskifting over tid vil vere naturleg.

Store tre legg premissar for korleis ein hage kan nyttast til andre formål som dyrking og opphald. Det er i planforslaget forsøkt gjort ei avveiging av desse interessene, gjennom å verne eit visst omfang men ikkje alle eksisterande tre.

Planforslaget har tre som tema på fire nivå: i hovedformål, i hensynssone for kulturmiljø, som punktmarkering på plankart og i føresegner om tre med vedlegg.

Planens hovedformål: Å bevare områdekarakteren, som blant anna inkluderer innslag av store tre.

Hensynssone for kulturmiljø: Hensynssona er knytt til eige punkt om tre i føresegnene.

Plankartet: Åtte tre er regulert til vern gjennom plankartet og føresegnene. Tre av dei står på kommunens grunn, medan dei andre fordeler seg på dei fem hagane. Utvalet er gjort

på bakgrunn av ønsket om ei arealmessig fordeling i området og Bydrifts rapportar om helsetilstanden på trea.

Føresegnene: Føresegnene krev at kvar hage skal ha minst to store tre. Det eine vil naturleg vere det som er markert i plankartet, så lenge dette lever. Det andre treet kan vere eit av dei øvrige eksisterande trea, så lenge desse lever. Det er laga ein illustrasjon over eksisterande, store tre. Denne følger føresegnene som juridisk vedlegg, som dokumentasjon på dagens situasjon. Det vil vere opp til eigar å vurdere om eit tre må erstattast for å oppfylle kravet om to store tre per hage over tid.

Kollektivtilbud

Presset på denne vil ikkje auke som følge av planforslaget.

Kulturminner

Som del av planmaterialet har Byantikvaren laga ei utgreiing om kulturhistoriske verdier i området basert på funn i arkiv, synfaring på kvar eigedom og kontakt med eigarane. Denne fortel om danninga av landskapet, byområdet og kvar enkelt eigedom, og om visjonane og arkitektane som stod bak. Den inneheld også ein fotodokumentasjon av bygningane i dag, med vurdering av verneinteressene i desse. Utgreiinga er lagt ved planmaterialet.

Frå Byantikvarens vurdering og konklusjon:

“For å sikre verdiene av kulturmiljøet som omfatter fem villaer med parkdrag, og som en viktig del av det nasjonalt viktige kulturmiljøet omkring Singsaker og Gløshaugen, er Byantikvarens konklusjon:

- Alle villaene må sikres bevaring gjennom reguleringsplan. Dette må etter vår vurdering sikres med fet strek, rivingsforbud og bevaring av opprinnelige og/eller eldre eksteriør og vesentlige tilbygg.

- Parkareal, hager og grønnkvaliteter (med store trær) må sikres gjennom hensynssone kulturmiljø (H570, evt også H560) og bestemmelser.”

Anbefalinga er fulgt opp i planforslaget gjennom planens hovedformål, hensynssone for vern av kulturmiljø, tjukk strek på bygningar og føresegner spesielt knytt til bygningar, hagar og tre.

Risiko- og sårbarhet (planlagt situasjon)

ROS-analyse er vedlagt planmaterialet. Denne er laga med fokus på å få kunnskap om dagens situasjon, definere handlingsrommet og avklare aktuelle omsyn ved større endringar som gjenoppbygging etter brann.

Analysen gjev eksempel på aktuelle problemstillingar innanfor kvart tema, og anslår sannsynligheit og konsekvens for desse basert på ulike kjelder. Tabellen oppsummerer kort risiko per tema, og korleis problemstillingane er handtert i planen. To tema har raud markering for risiko. Desse er Kulturminner og Trafikkforhold.

Tema Kulturminner er utdjupa med eige vedlegg til planmaterialet. Planforslaget inneber ei eiga hensynssone for kulturmiljø, knytt til eigne føresegnar om hus, hagar og tre.

Tema Trafikkforhold handlar om atkomstane til tre hus frå Eidsvolls gate. Dette er greidd ut for lenger ned i ROS-analysen, der det gjort ei vurdering av om planen kan legge til rette for samanslåing av private atkomstar frå Eidsvolls gate og eventuelle andre tiltak for å oppnå betre trafikkforhold. Planforslaget konkluderer at dette ikkje let seg kombinere med andre formål med planen, men inneber andre tiltak for trafikksikkerheit; ei eiga frisksone i plankartet, og føresegnar knytt til breidde på atkomstar.

Fire andre tema er også utdjupa med eige utgreiingar mot slutten av analysen, for å famne om relevant informasjon. Dette gjeld Vatn og avløp, Overvatn og ekstremnedbør, Kvikkleire/skredfare og Brann.

Planforslaget inneber vern av dagens terreng, som blant anna handterer overvatn. Under tema Vatn og avløp er det laga ei samanstilling over plassering av tre i forhold til VA-nettet, som viser at det ikkje finst vesentlege konflikstar. Øvrige tema blir aktualiser dersom det skjer større tiltak som gjenoppbygging etter brann, dette er handtert i føresegnene.

Virkningar av planforslaget

Landskap (nær- og fjernvirkning)

Eksisterande grøntområde (kommunal parsell) blir sikra for framtida med eige reguleringsformål.

Planforslaget foreslår 8 eksisterande tre til vern, kor av tre står på kommunens areal og fem i dei private hagane (eit per hage). Planen stiller ellers krav om at kvar private hage skal ha minst 2 store tre. Det vil vere opp til eigar å vurdere tilstand på eksisterande tre, og eventuell behov for utskifting.

Hagekvalitetar blir sikra med føresegnar knytt til desse.

Byform, steds karakter og viktige siktlinjer, (Veileder for Byform og arkitektur for Trondheim)

Eksisterende kvaliteter blir sikra vidareført for framtida.

Kulturminner og kulturmiljø (avsnitt 5.1 strategiske mål i [Kommunedelplan for Kulturminner og kulturmiljøer](#))

Planforslaget sine konsekvenser er ei juridisk sikring av at dagens situasjon blir vidareført.

Grunnforhold (geoteknikk, geologi, forurensing i grunnen)

Ved nye tiltak som gjenoppbygging etter brann, kan kommunen stille krav kring geoteknikk og grunnforhold.

Naturverdier, biologisk mangfold, verdifull vegetasjon, vilt, andre økologiske funksjoner og sammenhenger (Naturmangfoldloven)

Planforslaget sikrar at området ikkje kan fortettast med ny større utbygging, og at grøntområde, hagar og større tre blir verna. Planen hindrar ikkje mulighet for å fjerne eventuelle uønska/svartelista artar.

Friluftsliv (kommunale mål i [Kommunedelplan for friluftsliv og grønne områder](#))

Friluftslivområdet inkluderer eit tråkk. Dette vil framleis vere i tråd med det regulerte formålet.

Trafikkøkning, vegforhold.

Planen regulerer dagens atkomst. Det stilles krav til maks breidde og sikt for desse.

Barns interesser (statlig planretningslinje om barn og planlegging)

Planen regulerer vidareføring av eit byområde og enkeltbygningar med gode kvalitetar for barnefamiljar.

Støy

Både Statsforvalteren og Klima- og Miljøenheten har poengtert at støy er ein faktor i planen. Imidlertid endrar ikkje planforslaget ved dagens situasjon, i tillegg til at området er eit etablert bustadsområde i dag. Det er difor vurdert at ei vidare utgreiing om støy ikkje er nødvendig som del av planforslaget, men at det er aktuelt å kunne kreve dette ved større ombygging som erstatningsbygg etter brann.

Støyreducerande tiltak er vurdert slik:

Støyskjerm mot gate er ikkje aktuelt av hensyn til strøkskarakter og opplevelsen av denne sett frå blant anna Eidsvolls gate og Høgskoleparken.

Mindre tiltak i hagane kan vurderast av den enkelte eigar, men må løysast på ein måte som ivaretek planforslagets mål om å verne hagekarakteren. Låge, tette skjermar kan for eksempel vurderast som begrensa enkeltinnslag, i samheng med ein hekk eller anna grønt. Sjølv skjermar på under ein meter vil kunne gje støydempande effekt på uteareal i følge Klima- og miljøenheten.

Tiltak i fasadar vil kome i konflikt med formål om å verne bygningsfasadane. For Eidsvolls gate 4, som ser ut til å vere den mest støyutsette bygningen i området, viser kulturhistorisk vurdering at fasaden er fornya. Dette vil kunne åpne for visse fasadetiltak utan å redusere kulturhistorisk verdi.

Tiltak innendørs i bygningar, som for eksempel endret bruk av rom, kan vurderast av den enkelte eigar.

Kapasitet på infrastruktur for vannforsyning, avløp og nettstasjon/trafo

Planen regulerer dagens situasjon, og endrar dermed ikkje ved kapasiteten. Planen er ikkje i strid med eventuell framtidig utskifting av VA-nett.

Samlet vurdering av virkningar for folkehelse (luftforurensning, støy, boligkvalitet, tilgjengelighet til kvalitative uteoppholdsareal, nærliggende rekreasjonsareal, grønnstruktur, lys- og solforhold, kollektivnett, lokalsenter med mer)

Planen vernar eit bustadsområde med høge bukvaliteter og gode uteoppholdsareal, og eit offentleg friområde med snarveg.

Samlet vurdering av klimafotavtrykk (negative virkningar fra eks. riving, parkeringskjeller, terrenginngrep, behov for omfattende bæring i stål/betong, nedbygging av karbonrike arealer, massetransport. I tillegg må det vurderes i hvor stor grad tiltak i planen bidrar til at klimafotavtrykket reduseres, ev. supplert med klimagassregnskap av ulike alternativ)

Planen legg opp til vidareføring av eksisterande bygningar, med det dette inneber av vedlikehald og restaurering. Dette følger statlege eksempel på god berekraft.

Anleggsperioden (trafikk inkl. støv og støy, behov for riggområde, tidsaspekt)

Planen stiller egne krav til ein eventuell anleggsperiode. Desse vil tre inn ved eventuelt erstatningsbygg etter brann, og omhandlar hensyn til luftkvalitet og støy, kvikkleire, kulturminner i grunnen og forurensa grunn.

Planlagt gjennomføring

Planen utløyser ingen tiltak.

Planprosess og innkomne innspill

Planoppstart og medvirkningsprosess

Det vart sendt varsel om oppstart med brev til grunneigarar, naboar og aktuelle offentlege instansar den 14.5.2025. Planoppstart vart varsla med annonse i avisa den 24.5.2025. Frist til innspel vart sett til 16. juni. Foreløpig planmateriale låg i denne perioden tilgjengeleg på kommunens nettsider.

I brev til grunneigarar var det samstundes invitert til informasjonsmøte om planen. Møtet vart avholdt den 27.5. kl 17.30. Alle grunneigarar var representert ved møtet; fire fysisk til stades og ein digitalt. Ein grunneigar stilte med advokat.

Det kom fem innspel etter varsel om oppstart; fire frå offentlege instansar og ein frå ein nabo.

Det vart gjennomført synfaring av hus og hagar gjennom tre dagar i slutten av august 2025. Den 18. og 25.8. var eigarar for vedrørande hus tilstades saman med fagpersonar frå Byantikvaren og bydrift. Den 26.8. gjorde arboristar frå bydrift ferdig sine registreringar utan eigar.

Oppsummering frå Byantikvarens synfaring av husa vart sendt til eigarane for gjennomsyn den 31.10.2025, med mulighet for å kommentere innan 14.11. Tilstandsrapport for trær, ved Bydrift, vart sendt til eigarane den 12.11.2025 til orientering.

Gjennom planprosessen er det holdt egne møter med Trøndelag fylkeskommune om Eidsvolls gate og atkomst, og dialog med TBRT på telefon og e-post kring brannhensyn. Det har vidare vore dialog med ulike enheter internt i kommunen; Klima- og miljøenheten om støy og klima, Kommunalteknikk angående grøntverdiar og grunnforhold, Byplankontoret angående diverse avklaringar.

Sammendrag av merknader med kommentarer

	Innspel	Handtering i planen
	Trøndelag fylkeskommune, 12.6.2025	
1	<p>Fylkeskommunen støtter Byantikvarens vurdering om å sikre verneinteressene i tilsvarende grad som tilliggende reguleringsplaner.</p> <p>Det bør vurderes, i samråd med eiere, om eventuelle interiørverdier bør omfattes av verneplanen som er under utredning nå. Dette gjelder særlig med tanke på Øvre Allé 25, men interessene for særskilte interiørverdier kan finnes også ved flere av de andre bygningene fra 1939 og senere.</p>	<p>Det er avholdt eige samrådsmøte med Trøndelag Fylke der blant anna dette vart drøfta. Byantikvaren vurderer at interiørvern ikkje er aktuelt i denne samanhengen. Denne typen vern er lite praktisert i Trondheim, og vil vere meir aktuelt i samanhengar med meir offentleg tilgjengelege bygningar.</p>
2	<p>Det bør tas inn en bestemmelse som viser til aktsomhets- og meldeplikten etter kulturminneloven § 8: Dersom det under eventuell ny opparbeiding skulle komme fram noe som kan være et fredet kulturminne, må arbeidet stanses og Trøndelag fylkeskommune varsles. Dette må formidles til de som skal foreta konkrete gravearbeider.</p>	<p>Innspelet er ivareteke.</p>
3	<p>Justering av tidligere innspill: Fremtidig sykkelprosjekt er planlagt innenfor dagens eiendomsgrenser, ikke vegbredde.</p>	<p>Det er avholdt eige samrådsmøte med Trøndelag Fylke der blant anna dette vart drøfta. Planen er ikkje i konflikt med planlagt løysing for sykkel.</p>

4	Fylkeskommunen jobber aktivt med å redusere og begrense antall avkjørsler fra fylkesveger, og da særlig fra fylkesveger med høy funksjonsklasse slik som her. Reguleringsplanen må legge til rette for å slå sammen og sanere antall avkjørsler mot fv. 6666 / Eidsvoll gate. Hvis planarbeidet ikke foreslår sanering av avkjørsler, må dette begrunnes inngående.	Det er avholdt eige samrådsmøte med Trøndelag Fylke der blant anna dette vart drøfta. Vurdering av alternative atkomstar er gjort i ROS-analysen. Konklusjonen er at ingen alternativ er funne å samsvare med planens øvrige formål. Planforslaget har teke opp i seg andre element for auka trafikksikkerhet, som hensynssone friskt i plankartet og krav om maks breidde på atkomstar.
5	Vi anbefaler at kommende reguleringsplan ser på mulighetene for å skifte / erstatte lysmast og signalanlegg ved eiendomsgrensen mot Eidsvolls gate 2A.	Lysmasta står på Fylkeskommunens eigedom. Planen hindrer ikkje at lysmast eller signalanlegg kan skiftast/erstattast i framtidig situasjon.
6	I tråd med kommunens anbefalinger, ber vi om at det etableres tidlig og god dialog mellom fylkeskommunens sykkelprosjekt og reguleringsplan for Eidsvolls gate 2a, 2b og 4 og Øvre allé 25 og 27.	Det er kommunisert på e-post og i eige samrådsmøte med Trøndelag Fylke som del av planprosessen.
Statsforvalteren i Trøndelag, 3.6.2025		
1	Reguleringsplanen må sette et maks antall parkeringsplasser.	Innspelet er ivareteke.
2	Registreringer i nærheten tilsier at det høyst sannsynlig finnes truede og nært truede arter som trives i typiske hagemiljøer, også i planområdet. Det må sikres at minst mulig areal settes av til parkerings- og kjøreareal og at eksisterende vegetasjon bevares.	Innspelet er ivareteke.

3	Området er utsatt for støy og det vil være hensiktsmessig å gjennomføre en støyutredning, slik at eksisterende situasjon avklares og for å se på muligheter for støyreducerende tiltak jf. innspill gitt fra klima- og miljøenheten.	Det er avholdt eit eige møte om støy med Klima- og miljøenheten for å drøfte saka. Planen utløyser ikkje tiltak som endrar ved dagens situasjon. Det er difor vurdert at ei utgreiing om støy ikkje er ein naturleg del av planen. Krav om ei slik utgreiing kan bli stilt som del av ein byggesak i etterkant. Dette er sikra i føresegnene.
4	Det bør stilles krav til at det ved gjenoppbygging ikke åpnes opp for flere boenheter, samt at det da stilles krav til tilgang til stille side.	Ved brann/skade vil bygningar skulle gjenoppførast. Seksjonering er ikkje tillate. Krav om stille side vil kunne tilkome i byggesaken, dersom dette viser seg å vere nødvendig.
5	Det er positivt at det gjennomføres en planprosess som tar sikte på å sikre arkitektoniske og kulturhistoriske verdier i bygninger, vegetasjon og gateløp, samt at det legges opp til direkte medvirkning fra berørte grunneiere i planprosessen. Det forventes at bestemmelser gitt for byggesone 3 i gjeldende KPA følges opp i planbeskrivelse og bestemmelser.	Innspelet er ivareteke, med unntak om krav om parkering. Planforslaget stiller eit maks antal p-plassar medan KPA ikkje gjer dette for villabebyggelse i byggesone 3.
6	Planområdet er berørt av et utløsningsområde for kvikkleire. Planen bør ha hensynssone og bestemmelser knyttet til dette.	Innspelet er ivareteke med førsegner knytt til heile planområdet.
7	Vi forutsetter at det foretas en risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse) i tråd med plan- og bygningsloven § 4-3.	Innspelet er ivareteke.
Statens Vegvesen 3.6.2025		

1	Statens vegvesen ser positivt på initiativet og har ikkje ytterlegare merknadar på noverande tidspunkt. Vi vil komme med ei endeleg uttale når den konkrete planen vert send på høyring.	Statens Vegvesen er høyringspart og får materialet tilsendt ved høyring.
NVE 30.5.2025		
1	På grunn av stor saksmengde i forhold til tilgjengelige ressurser har ikke NVE kapasitet til å gå konkret inn i alle varsler om oppstart til reguleringsplaner. Det vises til ulike veiledere.	Planforslagetets bestemmelse rundt kvikkleire og grunnforhold er utarbeida i samråd med kommunens kompetanse på området. NVE er høyringspart.
Adnor advokat AS, ved Andreas Jebens 16.6.2025		
1	Bistår eier av tilstøtende eiendom. Omtalte søknad om riving av eksisterende verneverdig bebyggelse, og planer om oppføring av blokkbebyggelse, viser tydelig behovet for vern i området. Det er av stor betydning at det midlertidige forbudet mot tiltak følges opp med en reguleringsplan. Planarbeidet må tilstrebe å oppnå et omfattende vern av den del av Singsaker som planområdet utgjør.	Innspelet er ivareteke.
2	Det anses både hensiktsmessig og naturlig at man ved regulering av det aktuelle planområdet tar utgangspunkt i de reguleringsbestemmelser som gjelder for det umiddelbart tilstøtende planområdet for reguleringsplan R0344 for	Innspelet er ivareteke.

	området omkring Øvre og Nedre allé på Singsaker.	
3	Det bes om at undertegnede varsles når planforslaget blir lagt ut for offentlig ettersyn. Det tas forbehold om å inngi ytterligere innspill i løpet av planprosessen.	Avsendar er notert på liste over høringspartar, som representant for nabo.