

Saksfremlegg

Eidsvoll's gate 2a og 2b og Øvre allé 25 og 27, detaljregulering - til offentlig gjennomsyn

2026/5562

Byrådet innstiller til byutviklingsutvalget å fatte følgende vedtak:

Byutviklingsutvalget vedtar å legge forslag til detaljregulering av Eidsvoll's 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 også datert 23.01.2026, som ligger vedlagt.

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

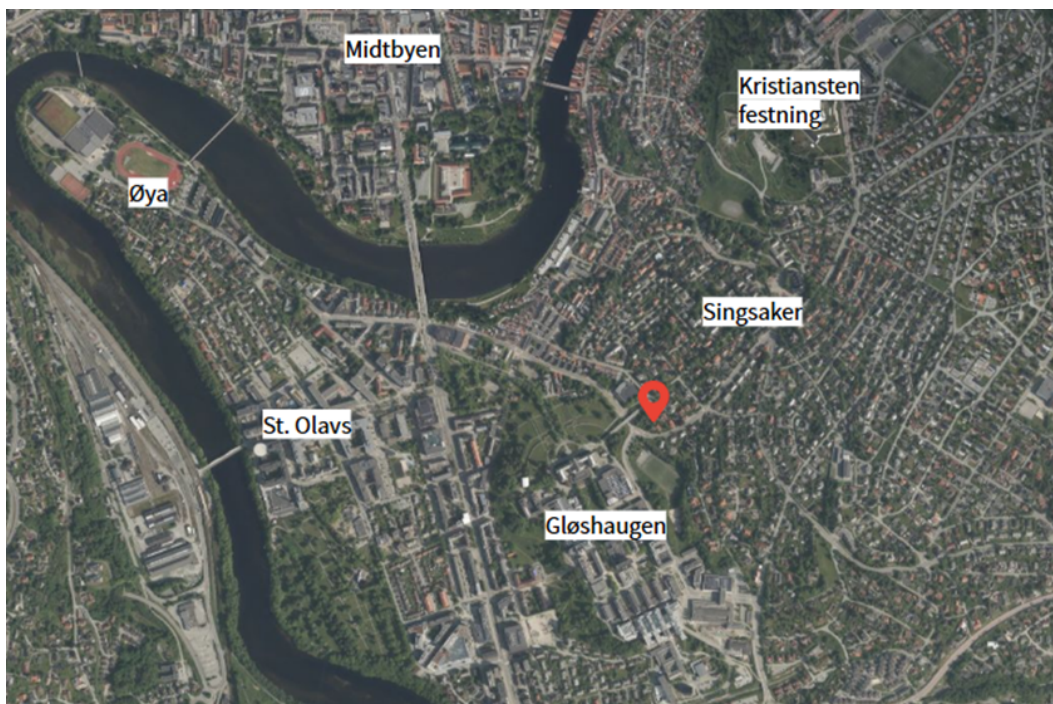
Sammendrag

Saken gjelder planforslag til detaljregulering av Eidsvoll's gate 2a, 2b og 4 og Øvre allé 25 og 27. Planforslaget skal sikre arkitektoniske og kulturhistoriske verdier i områdets bebyggelse, vegetasjon og gateløp, og fungere som en komplettering av verneplanene i nærområdet. Planområdet har vært en manglende brikke i bevaringsammenheng, og binder nå sammen verneplanene for Singsaker og Knausen med Høgskoleparken.

Bakgrunnen for planarbeidet er at PBM Eiendom AS 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.



Illustrasjonen viser planområdets plassering med rød pin.

I *Kommuneplanens arealdel 2022-2034* er planområdet gitt hensynssone for bevaring av kulturmiljø H570. I tillegg 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.

Komplett planforslag forelå 1. desember 2025. Byplankontoret er positiv til planforslaget. Hensikten med det politisk vedtatte bygge- og deleforbudet er nettopp å få tid til å behandle reguleringsplanforslaget. Byrådet støtter byplankontorets vurderinger og konklusjon og anerkjenner verdien av å bevare bygningsmiljøet.

Bakgrunn og fakta

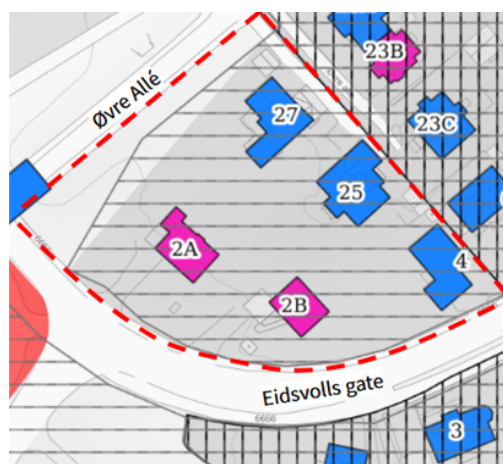
Overordnede føringer

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



Illustrasjonen viser planområdet, markert med blått, mellom eksisterende verneplaner for Singsaker og 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 “[b]evaring 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, med planområdet markert i rødt.

Områdets historie og utvikling

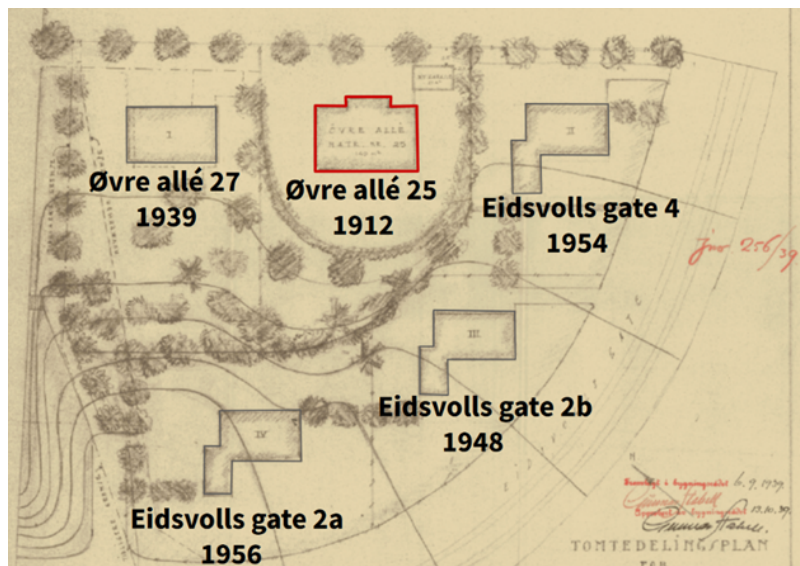
Utbyggingen på Singsaker var nært knyttet til Stortingets vedtak om etablering av Norges Tekniske Høgskole (NTH) i 1900. Villaene i området ble reist av og for professorer ved NTH, og det meste av bebyggelsen sto ferdig før første verdenskrig. Området preges av nybarokk arkitektur med høy kvalitet, der hage og grønstruktur 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 (hus markert med rødt). Rosa linje er planavgrensningen.

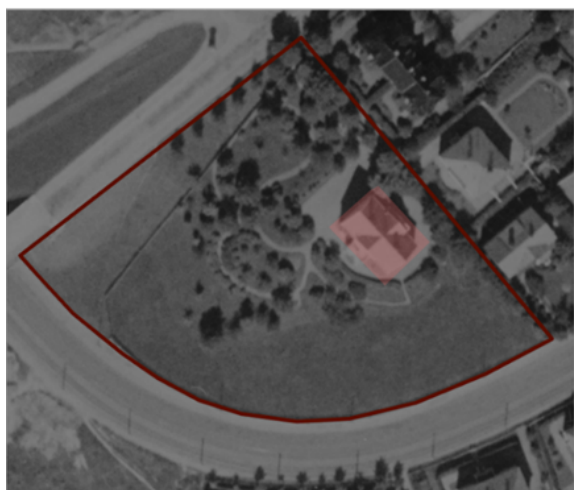
I 1939 ble det vedtatt en tomtedelingsplan for Øvre allé 25 (se figur under). Øvre Allé 27, Eidsvollsgate 2a, 2b og 4 ble da utparsellert som egne tomter. Det ble bygd fire modernistiske villaer, tegnet av tre av de fremste arkitektene som virket i Trondheim i tiårene omkring andre verdenskrig.



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 de andre verneområdene (Singsaker, Knausen og Høyskoleparken) og 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.

På hver eiendom kan det oppføres 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 avkjørslar, kan være i konflikt med verneformålet. Forslagsstiller har som avbøtende tiltak, foreslått frisktssoner og krav til maksbredde på adkomster.

- Støy: Området er utsatt for støy fra Eidsvolls gate. Hensynet til strøkskarakter gjør at tradisjonelle støyskjermer mot veien ikke tillates, men det åpnes for lokale, lave skjermingstiltak i hagen.

Byplankontorets vurdering

Behov for 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.

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 avgrensing mot tiliggende 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.

Støy og utredningsbehov

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.

Grunnforhold og skredfare

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 tiltak som

seksjonering, bruksendring eller påbygg med formål om å opprette nye boenheter eller legge til rette for tilflytting.

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.

Innspill fra kommunale enheter

Alle kommunens enheter støtter hovedformålet 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.

Byrådets vurdering

Planforslaget balanserer bevaring, kulturarv og forutsigbarhet samtidig som eierne kan forvalte planområdets eksisterende boliger med en viss fleksibilitet.

Planområdet utgjør en manglende brikke mellom verneplanene på Singsaker og Knausen, og bebyggelsen har høy antikvarisk og arkitekturhistorisk verdi.

Å beholde eksisterende bygningsmasse belaster klimaet betydelig mindre enn riving og nybygg, i tillegg sikrer planen bymessige trær og et grønt hagemiljø som fungerer som en viktig grønn lunge og bevarer naturmangfoldet i sentrumsnære strøk.

Selv om fortetting nær kollektivknutepunkt generelt er ønskelig for nullvekstmålet, veier de unike kulturmiljøverdiene tyngst i denne saken. Sett i lys av kulturhistorisk behov for strøktilpasning inn mot tilstøtende allerede bevaringsregulert nærområde, ville omfanget av eventuell utbygging her forventes å måtte ha et noe avdempet og nøye tilpasset omfang. Dette underbygger vurderingen av at bevaring av eksisterende bebyggelse overveier potensielt begrensede fordeler ved utbygging.

Eiere kan videreføre dagens bruk og bygningsverdi, inklusive å tilrettelegge for utleie innen eksisterende bruksenheter. Planen forbyr imidlertid oppdeling til hybler, noe som er et bevisst grep for å skjerme området mot press og opprettholde et stabilt, attraktivt bomiljø for barnefamilier og langtidsboende. For å sikre bruksfleksibilitet for eiendommene, gis det handlingsrom til å oppføre en moderat garasje og mindre uthus eller lignende.

Byrådet støtter i likhet med kommunale fagmiljøer å legge planforslaget ut til offentlig høring for å sikre de kulturhistoriske verdiene i planområdet videre.

Konsekvenser for klima og det 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.

Konsekvenser for verdiskaping og næringsutvikling

Planforslaget har ingen vesentlige konsekvenser for verdiskaping og næringsutvikling.

Økonomiske konsekvenser for kommunen

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

Byrådets konklusjon

Dette planforslaget er en ønsket og forventet oppfølging av politisk vedtatt bygge- og deleforbud. Gjennom en kommende høringsfase får man innspill fra både eiere, beboere i området samt

offentlige instanser og bedrer dermed beslutningsgrunnlaget i saken videre. Byrådet anbefaler med bakgrunn i dette at planforslaget for detaljregulering av Eidsvolls gate 2a, 2b og 4, samt Øvre allé 25 og 27 legges ut til offentlig ettersyn.

Byrådet i Trondheim, 10.03.2026

Kjetil Ovrud Reinskou
byrådsleder

Trond Grønli Åm
byråd byutvikling

Vedlegg:

- 1 Fagnotat - offentlig ettersyn av detaljreguleringsplan for Eidsvolls gate 2a, 2b og 4 og Øvre allé 25 og 27
- 2 Plankart r20250004 - datert 20.01.2026
- 3 Bestemmelser - Eidsvolls gate 2a m.fl. - r20250004
- 4 Planbeskrivelse - Eidsvolls gate 2a m.fl. - r20250004
- 5 ROS-analyse - Eidsvolls gate 2a m.fl. - r20250004
- 6 Stedsanalyse
- 7 Kulturhistorisk vurdering av Eidsvolls gate og Øvre allé
- 8 Tilstandsvurdering av trær 2025
- 9 Matrise - Internt samråd - Eidsvolls gate 2a og 2b og Øvre allé 25 og 27 - komplett