



Fagnotat

Vår ref.
2023/13469

Vår dato
20.10.2025

Til:	Bente Næverdal
Fra:	Ragna Fagerli, Byplankontoret

1. Hva notatet gjelder

Notatet gjelder sluttbehandling av reguleringsplanforslag for Cecilie Løvøs veg 10-14 og Moholtsvingen 36. Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for fortetting med inntil 76 leiligheter på tomta. Reguleringsplanforslaget er utarbeidet Pir II AS på vegne av tiltakshaver Cecilie Løvøs veg 14 AS. Planforslaget er utarbeidet med bistand fra Rambøll AS, Olav Olsen AS og Structor AS.



Planområdet ligger på Moholt

Komplett planforslag er datert 7.7.2023, og revidert 14.12.2023. Planforslaget var til høring og offentlig ettersyn i perioden 1.2.2024-18.3.2024. Trøndelag Fylkeskommune kom med innsigelse på grunn av utilbørlig skjemming av den automatisk fredede gravhaugen på Moholt, og utilstrekkelig sikring av parkeringsplasser for bil. Utfra innsigelser og innspill fra byplankontoret

93185/2025

Postadresse:	Besøksadresse:	Telefon:	Organisasjonsnummer:
Trondheim kommune	Holtermanns veg 7	72 54 25 00	NO 942 110 464
Byplankontoret			
Postboks 2300			
Torgarden	E-postadresse: byplan.postmottak@trondheim.kommune.no		
7004 TRONDHEIM	www.trondheim.kommune.no		

ble planforslaget bearbeidet på en rekke områder, og det ble gjennomført møte med Trøndelag Fylkeskommune høsten 2024.

Revidert komplett planforslag ble sendt inn 18.3.25. Dette ble sendt på begrenset høring i perioden 9.5.-2.6.25. Etter den begrensede høringen er det ikke endret på utformingen av prosjektet, men bestemmelser og plankart er justert for å sikre at planen ikke åpner for en utbygging som går utover det som er vist i illustrasjonene som var lagt ved til høring.

Siden høringen er det inngått privat avtale mellom forslagstiller og beboer i Cecilie Løvøs veg 6, og beboer har trukket tilbake sine tidligere merknader.

I planprosessen har hovedutfordringen vært skygge og tap av utsikt for naboene, sikring av tilstrekkelig kvalitet på uterom, hensyn til studentbyen som kulturminne, hensyn til automatisk fredet gravhaug i området og fjernvirkninger.

2. Beskrivelse av planforslaget

Sammendrag

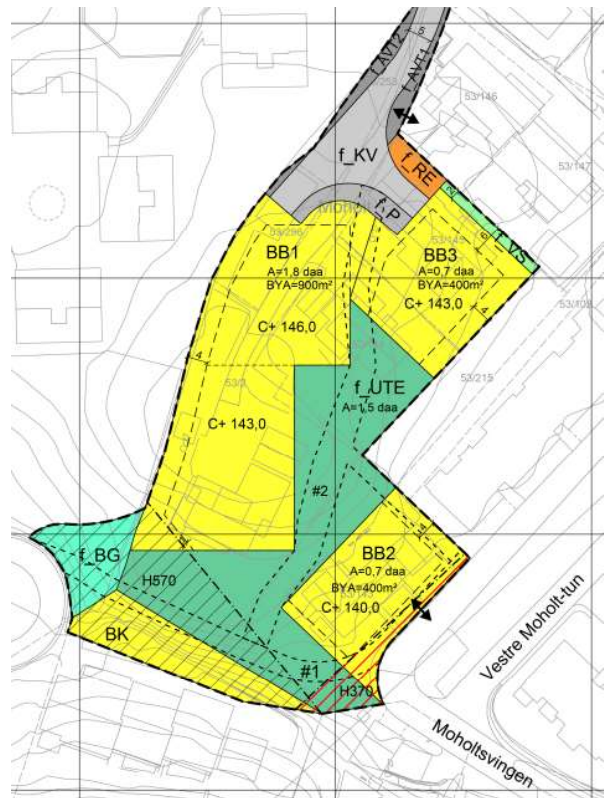
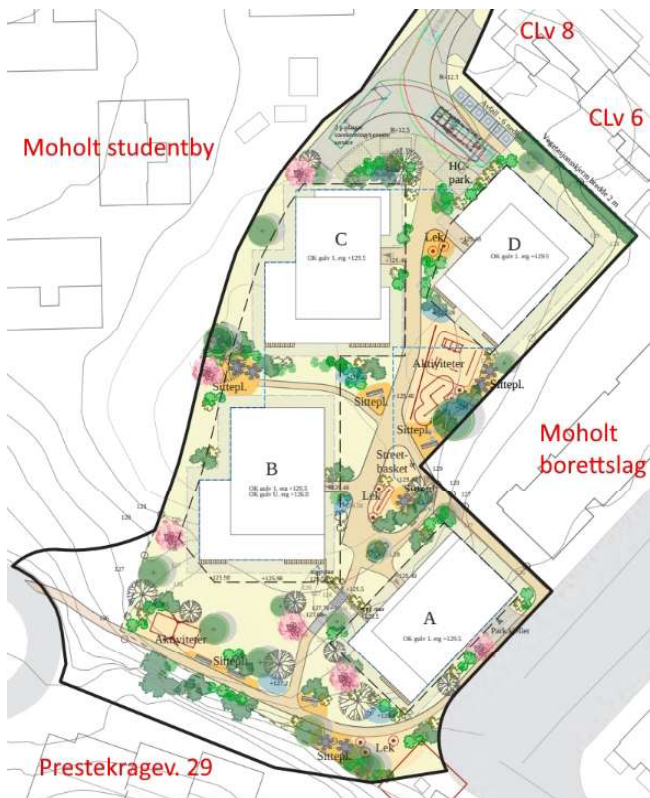
Planområdet er på ca. 6,5 dekar og ligger på Moholt i Trondheim. Planområdet omfatter eiendommene gnr. 53/2 og gnr. 53/143-147 i sin helhet.

Planforslaget legger opp til fire boligblokker på fire til fem etasjer. Det skal etableres minimum 45 boenheter og maksimalt 76 boenheter. Dette tilsvarer minimum 7 boliger /daa, maksimalt 12 boliger /daa.

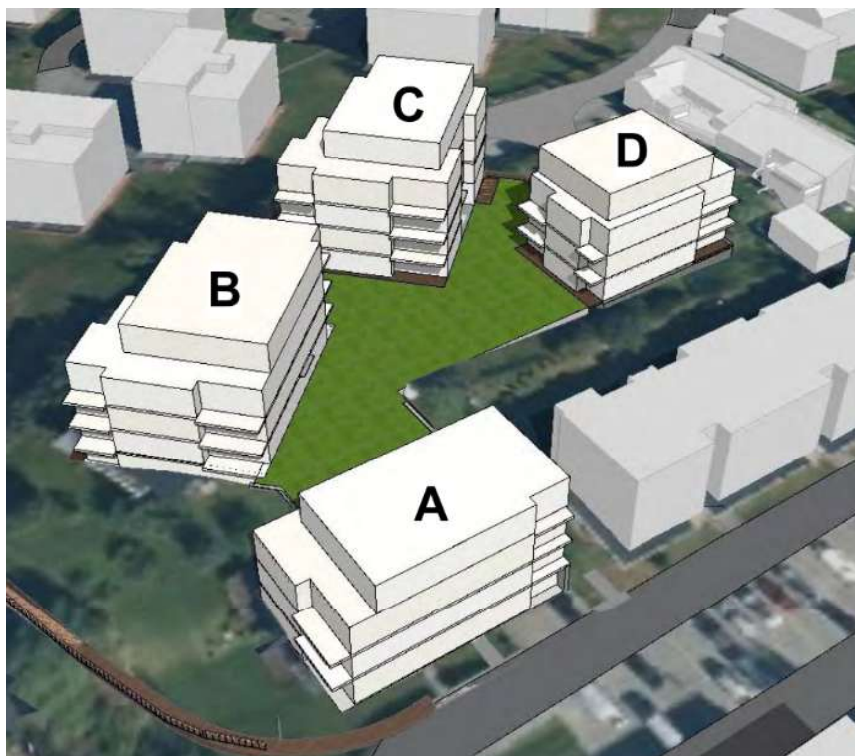
Maks utnyttelse er angitt på plankartet i form av maks m² BYA kombinert med maks kotehøyde for hvert felt. Illustrasjonene viser et skisseprosjekt som tilsvarer maks tillatt utnyttelse, og er på 5 055 m² BRA. Dette gir en utnyttelse på ca. 110 % m² BRA, beregnet utfra total størrelse på utbyggingsfeltene og uteoppholdsarealet. Dette er i tråd med Byggesone 2 i KPA, som krever minst 100 % BRA.

Hensynet til naboer og gravhaug taler for at den søndre og lavere delen av tomta ikke bør bygges ned, og der vil derfor store deler av uteoppholdsarealet ligge. Den mest sentrale delen av uteoppholdsarealet har lite sol, og hoveddelen av arealene med gode solforhold ligger på den delen som ligger lavere enn boligene. Dette området må nåes via trapp eller omvei. Som et avbøtende tiltak kreves det 10 m² mer uteoppholdsareal pr. 100 m² BRA enn KPA-kravet.

Gangforbindelser fra Cecilie Løvøs veg til Moholtsvingen og fra Moholtsvingen til Prestekragevegen er sikret som bestemmelsesområder og med rekkefølgekrav. Gangforbindelse mellom Prestekrageveien og Moholtsvingen legges på eksisterende terreng og utformes som en snarveg, med minimum bredde på 1,5 meter.



Utsnitt av situasjonsplan og plankart



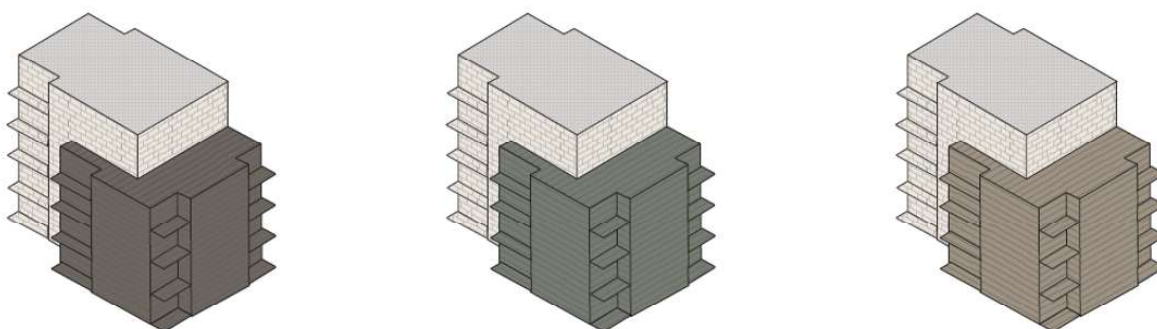
Perspektiv av volumene, sett fra sørøst

Alle boliger får hovedinnganger fra tunet på terrengnivået med Cecilie Løvøs veg. Tunet er også felles uteareal for beboerne. Med parkering i sokkel får boligområdet et universelt utformet og bilfritt adkomst- og uteoppholdsareal på samme terrengnivå som Cecilie Løvøs veg.

Utforming av bebyggelsen

Planlagt bebyggelse er siden høring av planforslaget redusert fra 5 til 4 bygg og har fått endret plassering/fotavtrykk, og det er stilt krav om 2-delte bygningsvolumer, for å sikre mer sol på arealer inne på borettslagets område. Av hensyn til innsynsproblematikk tillates ikke utkragede balkonger mot nord.

Bestemmelser/retningslinjer sikrer utforming tilpasset omgivelsene og fargebruk som både harmonerer med den nærmeste bebyggelsen, og som demper fjernvirkning. De høyere delene av bygningsvolumene som vil være mest synlige i det store landskapsrommet, og fra mange ståsteder i byen, sees med himmelen som bakgrunn. Det er gitt detaljerte bestemmelser og retningslinjer (illustrasjoner) for høyder og utforming. Hvert bygg skal bestå av to volumer med ulik høyde og ulik farge- og materialbruk i fasadene. De høye delene skal ha fasader i lys teglstein, mens de lavere delene skal ha mørkere, jordfarget trekledning i kontrast til den lyse teglsteinen.



Fra retningslinjen til bestemmelsene. Tilsvarende organisering av volumene er satt som bestemmelse

Ny bebyggelse legges parallelt med nærmeste blokkbebyggelse på hver side, for å oppnå sammenheng og gode landskapsrom mellom eksisterende og nye lavblokker. I feltet som grenser til Cecilie Løvøs veg 6 og 8 er bebyggelsen flyttet til minimum 6 meter fra eiendomsgrense. Toppetasjen trekkes minimum 4 meter inn. Dette er sikret med byggegrense og bestemmelser. Høyden på vegglivet/fasaden i byggegrensa blir da maksimalt 12 meter. Avstand mellom eksisterende bolig på Cecilie Løvøs veg 6 og planlagt bebyggelse er ca. 15 meter på bakkeplan.

Bokvalitet

Alle leilighetene er sikret private balkong, terrasse og/eller privat uteplass. Ensidige leiligheter i illustrasjonsprosjektet er vendt enten mot sørøst, sørvest eller vest, og bestemmelsene sikrer at enheter ikke kan være ensidig belyst mot øst eller nord. Minst halvparten av felles

uteoppholdsareal er sikret sol minst 3 timer ved vårjevndøgn etter klokken 12, samt klokken 18 midtsommers (dvs. kravet i gammel KPA).

Det kreves minst 10 % boenheter med 4 rom eller mer, og det tillates ikke mer enn 40 % 2-roms, og maks 10 % 1-roms leiligheter. Planens bestemmelser åpner for lavere snittstørrelse på leilighetene enn hva illustrasjonsprosjektet som følger planforslaget viser, og det er derfor lagt mindre vekt på skisseprosjektet i vurdering av saken.

Kulturminner

Planområdet grenser til KPA's hensynssone «kulturmiljø» for nyere tids kulturminne, angitt som område «3.28 Moholt Studentby». Et mindre areal helt sør i planområdet ligger innenfor hensynssonen. I Moholt Studentby ligger også et eldre tids kulturminne, en fredet gravhaug (kulturminne-ID 36323).

Planforslaget regulerer en hensynssone for gravhaugen sør i planområdet, med et areal som er større enn det som følger av hensynssonen i KPA. Bestemmelse for eldre tids kulturminne (gravhaugen) sikrer at landskapet rundt den fredede gravhaugen og sikten til og fra den ivaretas. Planlagt bebyggelse vil ikke være synlig sett fra gravhaugen, og vil heller ikke forringe sikten til denne. Plankartets byggegrenser er plassert utenfor hensynssonen. Løsningen er akseptert av Trøndelag Fylkeskommune.

Trafikk og parkering

Beboerparkering er lagt til parkeringssokkel, som nås via Moholtsvingen / Vestre Moholt-tun. Cecilie Løvøs veg blir hovedadkomst for gående. 1-2 HC-plasser, varelevering, tjeneste-/servicekjøretøy og renovasjon er lagt til enden av Cecilie Løvøs veg. Sykkelparkering fordeles mellom kjeller og utendørs.

Det er krav om minimum 0,2 og maksimum 0,9 bilparkeringsplasser pr. 100 m² eller pr. boenhet. Dette inkluderer både beboer-, nytte- og besøksparkering. Dette er i samsvar med KPA 2022-2034 for sone 2, bortsett fra at nytte- og besøksparkering ikke inngår i de generelle parkeringskravene i KPA. Sykkelparkeringsdekning er avsatt i tråd med KPA 2022-2034.

Oppsummering av endringer siden første høring

Planforslaget er vesentlig endret etter førstegangs behandling og høring vinteren 2024:

- Reduksjon fra fem til fire bygg. Bygg B og C er reelt sett nye bygg.
- Endret plassering av bygg, samt utforming og orientering, utfra hensyn til kulturminne (gravhaug) og naboer.
- Bygg D er flyttet én meter sørover, det er sikret at toppetasjen skal trekkes inn fire meter, og balkonger er fjernet fra nordfasaden. Vegetasjonsskjerm mellom bygget og nabo i Cecilie Løvøs veg 6 er sikret.
- Uteoppholdsarealer er blitt større og mer solrike, og dette er bedre sikret i planen.
- Bestemmelsene om utforming og materialbruk er mer konkrete og mer utfyllende.

- Revidert bestemmelse om antall enheter og leilighetsfordeling. Planen åpner nå for 76 enheter mot tidligere 83, og sikrer nå maks 50 % ett- og toroms, mot tidligere 90 %.
- Krav til rekkefølge på utbyggingen av leilighetsbygg sikrer etablering av hovedadkomst for anleggstrafikk via Moholtsvingen istedenfor Moholt Allé.
- Ny støybestemmelse som sikrer stille side.
- Det er levert revidert ROS-analyse (ekstremnedbør og metodikk), nytt notat: Trafikk og kapasitet Moholtsvingen og nytt notat: Anleggstrafikk.

3. Byplankontorets vurdering

Argumenter for planforslaget:

- I tråd med ønsket om fortetting i byggesone 2
- Det legges til rette for nye leiligheter som kan få gode bokvaliteter
- Det er sikret god stedstilpasning til Moholt studentby som har kulturhistorisk verdi

Argumenter mot planforslaget:

- Vil gi skygge og tap av utsikt på nabotomter
- Fjernvirkning og siluettvirkning er relativt stor, spesielt fra vest (Hoemshøgda)
- Alle krav som følger av ny KPA i byggesaken er ikke dokumentert i plansaken, og medfører noe usikkerhet

Planforslaget er i hovedsak omforent med Byplankontoret. Etter høringen i februar 2024 fremsto virkninger for naboene og innsigelsene angående kulturminner som viktige, men uløste tema. Planforslaget er siden bearbeidet for å ivareta dette. Fylkeskommunen og statsforvalteren har trukket sine innsigelser, og den mest berørte naboen, i Cecilie Løvøs veg 6, har trukket sine merknader etter å ha inngått avtale med forslagstiller.

Byplankontoret mener planforslaget nå gir en akseptabel løsning for de påvirkede naboene, og vi merker oss at beboere i Cecilie Løvøs veg 6 har trukket sine merknader til planen.

Koblingen mellom skisseprosjekt og juridisk bindende del av planen gir en viss fleksibilitet, Store deler av planen er likevel svært konkret, som utforming av byggene.

Forhold til KPA

Komplett planforslag ble levert sommeren 2023. Siden har planen vært i en prosess med tilpasninger og revisjoner utfra dialog med Byplankontoret, Trøndelag Fylkeskommune, naboer og fagkonsulenter.

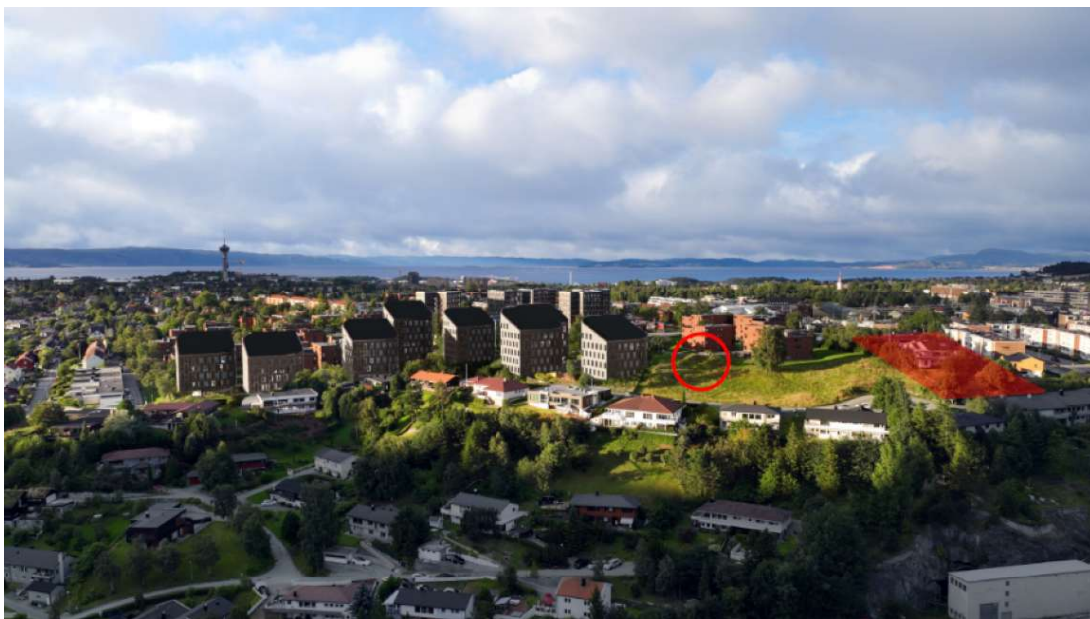
De fleste nye krav i KPA 2022-2034 er tatt inn. Siden planforslaget legger opp til en utnyttelse i tråd med føringene til Byggesone 2 i KPA, som ble rettskraftig mars 2025, har Byplankontoret lagt vekt på at (kvalitets)krav knyttet til en slik fortetting også må være i tråd med ny KPA. Planforslaget har bestemmelser som sikrer parkeringsdekning i tråd med ny KPA. Det sikres et større uteoppholdsareal pr. m² BRA enn hva KPA krever, men solkravet følger gammel KPA. Det er ikke levert dokumentasjon for blågrønn faktor eller klimagassregnskap, som er nye føringer fra KPA, men kravene vil gjelde i byggesaken.



Utsnitt av KPA's plankart, tomte vist med rødt

Forhold til planforslaget Del av Studentbyen på Moholt, (r20230039, 2023/16869)

SiT planlegger nye studentboliger og nord for Cecilie Løvås veg. Planforslaget var på høring til januar 2025. Ved ev. utbygging av SiT's prosjekt vil fjernvirkningen av leiligheter i Cecilie Løvås veg mot vest reduseres, siden disse vil blokkere synslinjen. Samtidig vil de to prosjektene fra andre synspunkter gi en større samlet virkning.



Perspektiv fra plansaken til SiT, Det av Studentbyen på Moholt, med omtrentlig planområde for Cecilie Løvås veg markert som rød trapes. Automatisk fredet gravhaug vist med rød sirkel.

Skjemming av gravhaugen, som ligger mellom de to planområdene, var tema i innsigelsene til naboplanen, og faglig råd til dette planforslaget. Planforslaget for Cecilie Løvås veg er tilpasset slik at hensyn til gravhaugen er løst. Det ikke oppnådd enighet angående studentboligene

gjennom lokal mekling, så den planen må etter vedtak i bystyret oversendes til departementet for avgjørelse.

Høyder og fjernvirkning

Plankartets makshøyder åpner for fire etasjer i bygg A, B og D, og fem etasjer i bygg C. Byplankontoret og Trøndelag Fylkeskommune har gitt faglig råd om reduksjon av dette bygget. Byplankontorets vurdering er at fjernvirkningen er akseptabel, spesielt om man legger til grunn at Moholt Studentbys silhuett allerede er vesentlig påvirket av Moholt 50/50 (massivtretårnene) og at den høyst sannsynlig vil bli ytterligere omformet av ny bebyggelse på nabotomta mot nordvest når/om SiT bygger nye studentboliger her.



Fjernvirkning fra vest (Hoemshøgda)

Illustrert nærvirkning oppleves ganske ruvende sett fra Prestekragevegen, der det i dag er et åpent landskapsrom opp mot eksisterende småhusbebyggelse. Ny bebyggelse er imidlertid trukket inn på tomten, og ny gangforbindelse ligger som en buffer mellom eksisterende småhusbebyggelse mot sør og ny bebyggelse.



Virkningen sett fra Prestekragevegen

4. Kommunale enheter som har merknader/er uenig i saken

Saken var på høring hos relevante kommunale enheter i februar 2024, og er i forbindelse med andregangsbehandlingen gjennomgått av kommunalteknikk og Byggesak. Det foreligger ingen vesentlige uenigheter om saken.

5. Konsekvenser for sosial bærekraft

Planforslagets bestemmelser om leilighetsfordeling anses å sikre en grei miks av leilighetstyper for området. Planforslaget sikrer leiligheter med universell utforming i et område som fra før av mangler dette.

Selv om det sentrale uteoppholdsarealet mellom de nye leilighetsbygget har begrenset med sol, mener byplankontoret at løsningen totalt sett er god. Det legges opp til gode uterom på bakkeplan, som sammen med andre møtesteder i området kan bidra til et godt nabolag.

Planen tilpasser seg godt til materialbruk og volum Herman Krag's studentby og planen anses som i tråd med arkitekturstrategien.

7. Konsekvenser for klima og ytre miljø

Planforslaget bygger opp under nullvekstmålet, med en lokalisering av nye boliger med god tilgjengelighet med gange, sykling og kollektivtrafikk. I Jonsvannsvegen, ca 300 meter unna, ligger holdeplass for bl.a. metrobuss og hovedsykkelveg. Reisetid til Trondheim Torg med sykkel er ifølge Google 25 minutter.

Planforslaget vil medføre at naboeiendommene, spesielt de mot nord og øst, får mindre sol og utsikt. Det vil bli økt trafikk i Moholtsvingen.

Planen sikrer ikke klimamål utover statlige krav, slik KPA oppfordrer til, da den var komplett såpass lenge før KPA var rettskraftig. Klimagassregnskap må leveres i byggesaken.

8. Økonomiske konsekvenser og skolekapasitet

Planforslaget medfører ikke erverv av grunn, utbyggingsavtaler eller andre økonomiske konsekvenser for kommunen. Det er god skolekapasitet på Åsvang barneskole og Hoeggen ungdomsskole.

9. Prosess og medvirkning

Det ble varslet oppstart av planarbeidet 27.01.2023. Det kom inn 11 innspill fra sektormyndigheter, naboer og andre med interesse for planarbeidet. Planen ble sendt på høring 3.2.2024. Det kom inn 14 innspill.

Statsforvalteren og fylkeskommunen hadde på generelt grunnlag innspill om å sikre tilstrekkelig kvalitet og utnytting uten at dette går på bekostning av viktige grøntareal og uteområder. Utfra dette sikrer planen stier gjennom området.

Statens vegvesen viste til at det er mye støy- og luftforurensing fra E6. Dette er belyst i planen, og planforslaget oppfyller forskriftskrav.

SiT ønsket endring av gangforbindelse østover fra sin tomt, og dette ble imøtekommet. I planen ligger denne på en del av SiTs eiendom, for å kunne skape en forbindelse mellom Prestekragevegen og Moholtsvingen. SiT ønsket vurdering av skygge mot sin tomt, og skyggeanalyser er vedlagt i saken.

Naboer var (og er) bekymret for grøntområdet nord for Prestekragevegen, høy utnyttelse, gangveg mellom Prestekragevegen og Moholtsvingen, dominerende bygg, små enheter (de ønsker flere familieboliger), og lav parkeringsdekning. Planen tilrettelegger for en ganske høy og tett bebyggelse med mange enheter (også små), men dette er en ønsket utvikling i byggesone 2. Parkeringskravene er i tråd med ny KPA for byggesone 2.

10. Byplankontorets forslag til vedtak

Bystyret vedtar forslag til detaljregulering som vist på kart i målestokk 1:1000, merket Pir2, senest datert 17.10.2025, med bestemmelser senest datert 17.10.2025, og beskrevet i planbeskrivelsen, senest datert 16.10.2025.

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