



Detaljregulering av Cecilie Løvøs veg 10-14 og Moholtsvingen 36, detaljregulering (20/54291), r20210044, sluttbehandling

Planbeskrivelse

Dato for siste revisjon av planbeskrivelsen : 16.10.2025
Dato for godkjenning av (vedtaksorgan) : 29.01.2026

Innledning

Reguleringsplanforslaget er utarbeidet PIR2 AS på vegne av tiltakshaver Cecilie Løvøs veg 14 AS. Planforslaget er utarbeidet med bistand fra Rambøll AS, Olav Olsen AS og Structor AS.

Komplett planforslag ble innsendt og datert 07.07.2023, og ble etter mindre endringer av 14.12.2023 lagt ut til offentlig ettersyn 31.01.2024 med høringsfrist 18.03.2024. Etter flere revisjoner ble planforslaget sendt på en begrenset høring 9.5.2025-2.6.2025. Revisjonen som ligger til grunn for vedtaket er innsendt 7.7.2025. Det er foretatt mindre justeringer i forbindelse med byplankontorets andregangsbehandling.

Planen legger til rette for ny boligbebyggelse i fire leilighetsbygg med inntil 76 boliger i variert størrelse, med tilhørende utomhusanlegg, samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur.



Figur 1. Planområdet ligger på Moholt

1 Planstatus

1.1 Overordnede planer og gjeldende arealplaner

Planområdet ligger i byggesone 2 i KPA 2022-2034. Hensynssone kulturmiljø for Moholt studentby og Vestre Moholt-tun omkranser planområdet mot øst, nord og vest.

Tomta ble sist regulert i 1975, i r1056e «Endring av eiendommen Moholt Østre (...)». Den legger opp til småhus og rekkehus.

Planforslaget viderefører eller ivaretar bestemmelser fra KPA 2022-2034 som angår fortetting, som krav til uteopphold, parkering, bokvalitet og støy. Støykrav og krav til mengden uteoppholdsareal er strengere enn KPA-kravene. Enkelte andre krav fra KPA 2022-2034 er ikke tatt inn i planen, da den ble levert som komplett mens ny KPA fremdeles var under utforming, bl.a. blågrønn faktor og klimagassregnskap.



Figur 2. Planområdet slik det ble varslet ved oppstart (jan 2023)

«Del av Studentbyen på Moholt, detaljregulering», i dagligtale kjent som «Powerhouse», er en pågående reguleringssak i området. Den har vært hørt og vært på offentlig ettersyn våren 2025. Det foreligger pr. oktober 2025 innsigelse til planforslaget fra Riksantikvaren.

Planen utløser ikke krav planprogram eller konsekvensutredning i henhold til forskrift om konsekvensutredning.

2 Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold

2.1 Beliggenhet og dagens arealbruk

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, og berører i ulik grad flere eiendommer inntil disse.

På tilstøtende eiendommer er det boliger i blokkbebyggelse i tre etasjer i øst, småhusbebyggelse i sør og nord, og fireetasjes punkthus i vest (Moholt studentby).

2.2 Stedets karakter, landskap, lokalklima og kulturmiljø

Planområdet ligger på en bergknaus, med grønt skrånende terreng mot sør og vest. Det er vidt utsyn mot Heimdal i sør og Byåsen i vest.

Planområdet grenser til hensynssone kulturmiljø i KPA for «nyere tids *kulturminne*», 3.28 Moholt Studentby, byggetrinn 1 og 2, med Moholt Studentby og Moholt borettslag i vest og Vestre Moholt-tun i øst. Et mindre areal helt sør i planområdet, ligger innenfor hensynssonen, som er beskrevet slik i ny KPA: *Hensynssonen omfatter en arkitektonisk overbevisende og svært gjennomført bydel, med studentboliger fra 1960- og 70-tallet, planlagt og tegnet av arkitekt Herman Krag. Studentbyens strøkskarakter består av en enhetlig bebyggelse av nærmest kubistiske blokker, ordnet i rekker i et vel tilrettelagt og vakkert park- og utomhusområde.* Bebyggelsen bestående av tre-fire etasjes punkthus, er oppført i tegl.

Blokkene i Moholt borettslag har også teglfasade og ligger i rekker rundt gårdsrom, med enten trafikkareal eller grønne tun for lek og opphold. Vestre Moholt-tun består av treetasjers lamellbebyggelse.

Innenfor hensynssonen, inne i Moholt Studentby, ligger en automatisk fredet gravhaug (kulturminne-ID 36323). På nedsiden i sør, utenfor hensynssonen, ligger eneboliger i rekke langs Moholtsvingen og Prestekragevegen, med Omkjøringsvegen/E6 nedenfor.



Figur 3. Utsnitt av KPA, planområdet anvist med pil

2.3 Naturverdier

Det er ingen registrerte naturverdier innenfor planområdet i dag, men ved Moholt studentby er det registrert stær, fiskemåke og kornkråke, som alle er kategorisert som 'nær truet'.

2.4 Rekreasjonsverdi / rekreasjonsbruk, uteområder

Planområdet er ikke brukt som rekreasjonsområde for allmennheten. Nissekollen friområde ligger mindre enn 400 meter unna. Like vest for planområdet ligger et større grøntområde tilknyttet Moholt Vestre Gravminne, som i dag brukes til rekreasjon for beboere i området, også til vinteraktiviteter.

2.5 Trafikkforhold

Planområdet har to adkomster i dag, en via Cecilie Løvøs veg fra Jonsvannsveien via Moholt alle, og en fra Vestre Moholt-tun via Moholtsvingen og avkjøringen ved E6 Omkjøringsvegen / Jonsvannsveien. Cecilie Løvøs veg er en privat blindveg. Moholtsvingen er kommunal veg og har høyere vegstandard med fortau. Det er ikke registrert trafikkulykker på nærmeste vegnettet til planområdet.

Det er godt kollektivtilbud med holdeplass for metrobuss og flere andre linjer langs Jonsvannsveien, ca. 300 meter unna. I rush er det avganger til og fra sentrum hvert 7 minutt, og utenom rush ca. hvert 15-20 minutt. Med metrobusslinje 3 er også store markaområder i Strindamarka lett tilgjengelige. I sum når man store deler av byen (sentrum, Gløshaugen, Lerkendal, Dragvoll, Strindheimskrysset, Estenstadmarka) med eksisterende busstilbud. Lerkendal og Strindheim er omstigningspunkt for buss.

2.6 Barns interesser

Planområdet benyttes i liten grad av barn.

2.7 Sosial infrastruktur

Planområdet ligger i Åsvang barneskolekrets og Hoeggen ungdomsskolekrets, begge med ledig skolekapasitet. Det er flere barnehager i nærheten.

Ytre miljøpåvirkning – grunnforhold, støy, mm Grunnundersøkelser i området viser at grunnforholdene består av tynt løsmassedekke av fyllmasser og/ eller leire eller over berg. Det er ikke fare for områdeskred, og planområdet ligger dermed ikke innenfor eller i utløpet fra aktsomhetsområder for noen typer skred.

Planområdet er ikke utsatt for flom, og episoder med urban flom er ikke kjent.

Like øst for planområdet passerer en 66 kV høyspentledning. Fasaden på eksisterende boliger ligger ca. 15 meter unna senterlinjen til høyspentledningen.

Planområdet er noe støyutsatt med støy fra E6 Omkjøringsvegen. På grunn av at E6 ligger langt lavere enn tomten er den ikke støyutsatt på terrengnivå.

Planområdet ligger ca. 100 meter unna E6 Omkjøringsvegen i luftlinje, og høydeforskjellen er 30-40 meter. Luftkvalitet i planområdet blir påvirket av vegtrafikk, og området kan ha forhøyede verdier med partikler i lufta, særlig på tørre dager vinterstid.

2.8 Risiko- og sårbarhet (eksisterende situasjon)

Jamfør planforslagets risiko- og sårbarhetsanalyse er planområdet utsatt for stråling fra høyspentkabel.

3 Beskrivelse av planforslaget

3.1 Planlagt arealbruk, reguleringsformål

Planforslaget regulerer boligbebyggelse med tilhørende p-kjeller, renovasjonsanlegg, kjøreveg og uteoppholdsareal. Eksisterende boliger i planområdet skal rives. Selve vegen Cecilie Løvøs veg reguleres for å sikre utbedring av hele vegstrekket.

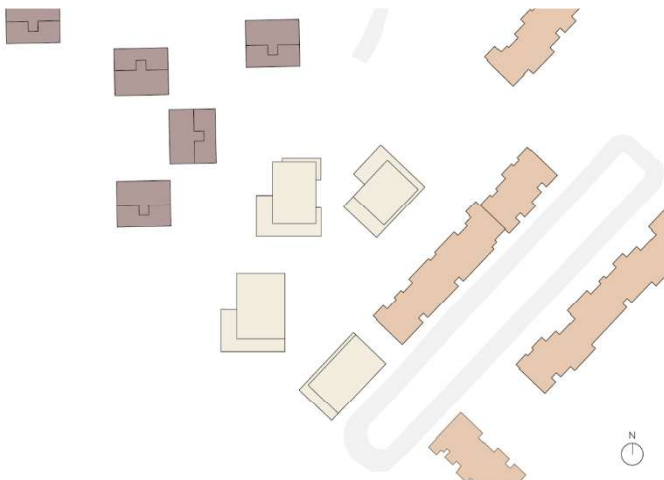
Deler av naboeiendommen i Prestekrageveien 29 samt en del av grønnstrukturen ved rundkjøringa i enden av veien reguleres som henholdsvis boligbebyggelse og blå/ grønnstruktur. Disse arealene omfattes også av hensynssone for bevaring kulturmiljø. Hensynssone for høyspenningsanlegg berører naboeiendommer i sørøst.

Det legges bestemmelsesområde på deler av naboeiendommer i sørøst, sør og sørvest som kan bli direkte berørt i anleggsperioden.

3.2 Planlagt bebyggelse, plassering og utforming

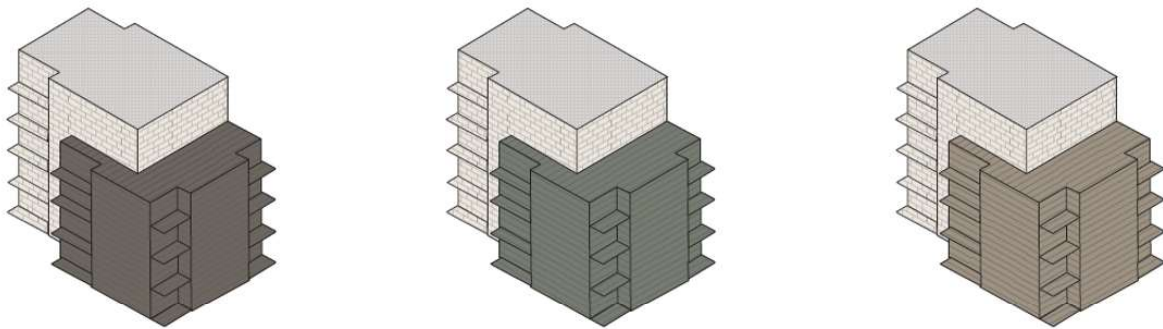
Oppå parkeringssokkel etableres fire punkthus rundt et gårdsrom. Bebyggelsen planlegges i fire og fem etasjer, som er høyere enn bygningene omkring.

Ny bebyggelse ligger med samme lengderetning som nærmeste blokkbebyggelse på hver side, for å oppnå sammenheng og gode landskapsrom mellom eksisterende og nye lavblokker.



Figur 4. Utsnitt retningslinje til bestemmelser om utforming og materialbruk, PIR2 (mars 2025).

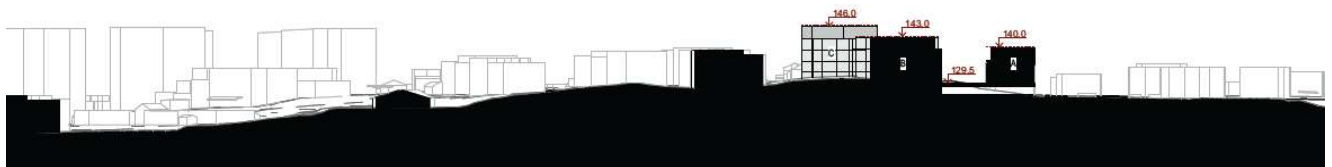
Det er gitt detaljerte bestemmelser og retningslinjer (illustrasjoner) for høyder og utforming. Hvert bygg skal bestå av to volumer med ulik høyde og ulik farge- og materialbruk i fasadene. De høye delene skal ha fasader i lys teglstein, mens de lavere delene skal ha mørkere, jordfarget trekledning i kontrast til den lyse teglsteinen.



Figur 5. Utsnitt retningslinje utforming og materialbruk

Planforslaget sikrer en ny snarveg mellom Prestekragevegen og Moholtsvingen.

Utbyggingsområdet har ca. 4 meter høydeforskjell mellom Vestre Moholt-tun i øst og Cecilie Løvøs veg i nordvest. Terrengspranget utnyttes ved at det lages parkeringssokkel med innkjøring fra Vestre Moholt-tun, og all beboerparkering skjer her.



Figur 6. Situasjonssnitt viser bebyggelsen i forhold til bebyggelse i vest og øst.

3.3 Grad av utnyttning, antall boliger, leilighetsfordeling

Maksimalt tillatt utnyttelse angitt på plankartet med maksimalt bebygd areal (m^2 BYA) og maksimale kotehøyder for bebyggelsen innenfor hvert felt. I tillegg angir bestemmelsene maksimal tillatt størrelse (m^2 BRA) for øverste etasje i hvert felt.

Det skal jamfør bestemmelsene etableres minimum 45 boenheter og maksimalt 76 boenheter. Dette tilsvarer minimum 7 boliger /daa, maksimalt 12 boliger /daa.

Planen sikrer variert boligsammensetning. Det kreves minst 10 % boenheter med 4 rom eller mer, og tillates ikke mer enn 40 % 2-roms, og 10 % 1-roms leiligheter.

Illustrasjonsprosjektet viser maksimal utnyttelse når det gjelder BYA, høyder og BRA for øverste etasje som beskrevet over.

3.4 Bomiljø/kvalitet

Alle boliger får hovedinnganger fra tunet på terrengnivået med Cecilie Løvøs veg. Tunet er også felles uteareal for beboerne. En trapp i sør leder ned til den nye snarvegen mot Prestekragevegen. Med parkering i sokkel får boligområdet et universelt utformet og bilfritt adkomst- og uteoppholdsareal på samme terrengnivå som Cecilie Løvøs veg.

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.

3.5 Gangforbindelser

Gangforbindelser fra Cecilie Løvøs veg til Moholtsvingen og fra Moholtsvingen til Prestekragevegen er sikret som bestemmelsesområder og med rekkefølgekrav. Gjennom dialog med SiT er det enighet om at gangforbindelsen ikke skal oppta mer areal enn nødvendig på SiT sin eiendom, av hensyn til deres utbyggingsplaner i området.

Gangforbindelse mellom Prestekrageveien og Moholtsvingen legges på eksisterende terreng og utformes som en snarveg, med minimum bredde på 1,5 meter. Håndløper etableres der det er bratt stigning og mer enn 0,5 meter høyde ned til sideterreng. Snarvegen skal jamfør bestemmelsene være belyst.



Figur 7. Ny forbindelse mellom Prestekragevegen og Moholtsvingen - bredde 1,5 meter, rekkverk og belysning er sikret i planen.

Gangforbindelse fra Cecilie Løvøs veg skal ha varierende bredde, fra 1,5 til 3,5 m der det må være tilgang for nødetater, og skal opparbeides med permeable belegg. Gangforbindelsen vil være belyst, og der det etableres trapp vil det være håndløper. For begge gangforbindelsene er det satt rekkefølgekrav.

3.6 Trafikkløsninger 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. Parkeringskjeller rommer også sykkelparkering og boder.

For biler er kravet til antall parkeringsplasser minst 0,2 og maksimalt 0,9 plasser pr. 100 m² eller boenhet (lik KPA 2022-34 for byggesone 2). For sykkel kreves minst 3 parkeringsplasser pr. 100 m² BRA eller pr. boenhet, der minst 5% av disse skal være dimensjonert for lastesykler/sykler med vogn, i tråd med KPA.

Illustrasjonsprosjektet med 65 boenheter viser en parkeringsdekning i sokkel på 0,62 plasser for bil pr. bolig, og plass til 215 sykkelparkeringsplasser med mulighet for flere hvis de etableres i to høyder.



Figur 8. Parkeringskjeller med innkjøring i plan fra Moholtsvingen.

3.7 Tilknytning til infrastruktur

Vedlagt overordnet VA-plan viser løsning som tilfredsstiller krav til VA-løsning, inkludert slukkevann.

Tilknytning til eksisterende kommunalt avfallssuganlegg i Moholt studentby er mulig. Ifølge kommunalteknikk fungerer ikke anlegget etter planen, og det vil bli behov for flere fraksjoner enn det avfallssuget kan ta imot. Planforslaget tar derfor høyde for at renovasjon med alle fraksjoner etableres på egen grunn, med nedgravde containere.

Planområdet ligger ikke innenfor konsesjonsområde for fjernvarme.

3.8 Miljøoppfølging, miljøtiltak

En mindre del av fasadene mot sør ligger i gul støysone, grunnet støy fra omkjøringsvegen.

Planbestemmelsene sikrer at leiligheter innenfor gul sone skal være gjennomgående og ha stille side. Det er også satt bestemmelser om støy i anleggsfasen.

Det er behov for masseutskiftning/-forflytning, og det er satt bestemmelser som sikrer behandling i tråd med forurensingsforskriften.

3.9 Universell utforming

På grunn av terrenget vil det ikke være mulig å krysse nord-sør i uterommet uten å gå i trapp, men det er trinnfri adkomst til det sentrale uterommet fra alle byggene.

3.10 Uteoppholdsareal

Uteoppholdsareal for nye boliger ligger i sentralt bilfritt gårdstun med gode solforhold.

Maksimal utnyttelse i illustrasjonsprosjektet tilsvarer et bruttoareal på 5 055 m² BRA, som gir et krav til størrelse på uteoppholdsarealet på 2 530 m². Minst halvparten skal være felles på terreng (1 265 m²), og halvparten av dette igjen (632,5 m²) skal være solbelyst på nøkkeltidspunktene 21. mars kl. 15 og 23. juni kl. 18. Solforholdene er altså beregnet utfra gjeldende KPA da planen var komplett.

Illustrasjonsprosjektet viser 2 310 m² felles uteareal på terreng eller dekke, hvorav 1 810 m² er å anse som reelt uteoppholdsareal utfra krav om helning, sol og avstand til vinduer. Det er i tillegg vist 770 m² privat uteareal på terreng (areal ved vinduer som jamfør KPA ikke kan regnes som felles). Totalt uteareal på terreng eller dekke er dermed 3 080 m².

21. mars kl 15 er 1 585 m² solfylt uteareal, og 23. juni kl. 18 er 1 570 m² solfylt uteareal.

Bestemmelsene sikrer at lekearealer skal plasseres der det er gode solforhold, og at det skal opparbeides minst 50 m² pr. 100 m² BRA bolig. KPA-kravet er 40 m² pr 100 m² bolig.

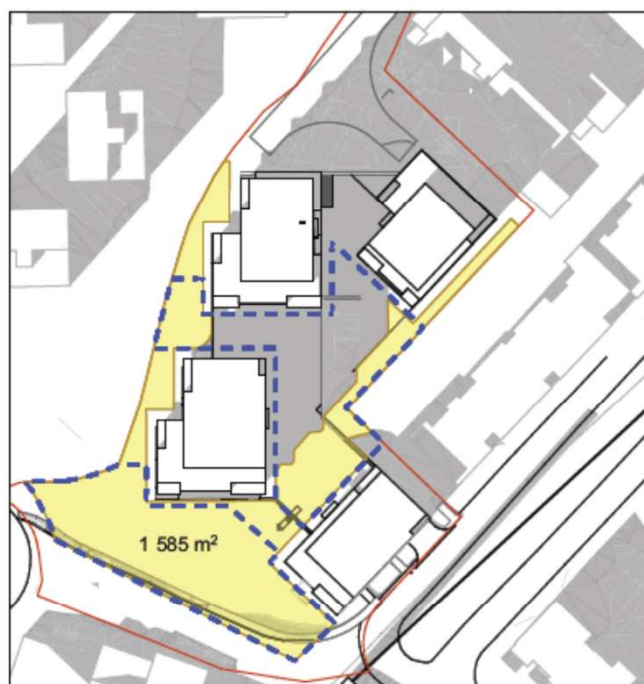


Felles / Privat uteareal på terrasse



Kvalitativt uteareal (felles, sammenhengende, større og solfylt)

Figur 9. Felles areal for planområdet til venstre, til høyre kvalitativt uteareal vist med blå stipling



Vårvendegn 21.03 kl. 1500



Sommersolhverv 23.06 kl. 1800

Figur 10. Sol på felles uteareal på nøkkeltidspunkter (blå stipling angir «kvalitative uterom» jf. figur 9)

3.11 Kulturminner

Planforslaget regulerer hensynssone for kulturmiljø sør i planområdet, med et areal som utgjør en større del av planområdet enn det som følger av hensynssonen i KPA. Bestemmelse for nyere tids kulturminne (Moholt studentby) stiller krav til varsom behandling av eksisterende terreng og til hvordan planlagt gangforbindelse skal tilpasses og utføres. Bestemmelse for eldre tids kulturminne (gravhaugen) sikrer at landskapet rundt den fredede gravhaugen og sikten til og fra den ivaretas. Plankartets byggegrenser er plassert utenfor hensynssonen. Løsningen er akseptert av Trøndelag Fylkeskommune.

Byggegrenser og bestemmelser sikrer at ny bebyggelse plasseres som punkthus omkring et tun, orientert som nabobyggene i henholdsvis Moholt Studentby og Vestre Moholt-tun Borettslag. Prinsipper for utforming og materialbruk som skal harmonere med eksisterende bebyggelse innenfor hensynssonen, er sikret i planens bestemmelser med tilhørende retningslinje.

3.12 Risiko og sårbarhet, planlagt situasjon

ROS-analyse er vedlagt planforslaget. Ekstremnedbør, ulykker i anleggsperioden og stråling fra høyspent er vurdert å utløse gul eller rød risiko, og analysen viser hvordan dette vil ivaretas i planen og i gjennomføringen.

Konsekvens Sannsynlighet	Ufarlig/ ubetydelig - 1	Mindre alvorlig - 2	Alvorlig - 3	Svært alvorlig - 4
Meget sannsynlig - 4			7 (høyspent- ståling)	
Sannsynlig - 3	8 (støy)	2 (nedbør)		
Mindre sannsynlig - 2		1 (vind), 3 (flom/overvann)	9 (anl.periode)	
Lite sannsynlig - 1	3 (VAO+brannvan- n)	4 (samferdselsåre)	6 (nødetater), 7 (høyspent)	

Tabell 3-1: Risikomatrise fra ROS-analyse

Det er ikke avdekket forhold som er til hinder for å regulere og utvikle planområdet med foreslåtte tiltak.

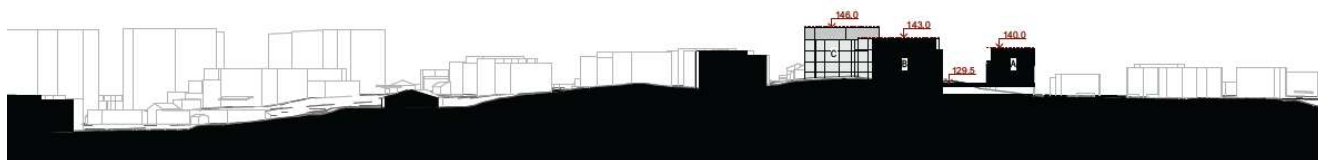
4 Virkninger av planforslaget

4.1 Byform, stedets karakter og viktige siktlinjer

Ny bebyggelse er plassert og utformet utfra eksisterende blokkbebyggelse rundt planområdet. Det planlegges en høyere utnyttelse enn dagens bruk, utfra politiske føringer om fortetting i sentrale byområder og nært metrobusstraseene.

Det er levert høydestudier og illustrert nær- og fjernvirkning. Bebyggelsen vurderes som litt 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 og ny bebyggelse.

Bestemmelser/retningslinjer sikrer utforming tilpasset omgivelsene og fargebruk som både harmoniserer 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. Disse skal ha fasader i lys tegl, mens de lavere delene skal stå i kontrast til de høye lyse, og ha mørkere, jordfarget trekledning.

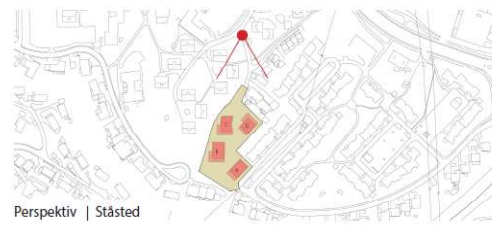


Figur 11. Situasjons-/landskapssnitt

Virkning av planforslaget er dokumentert med illustrasjoner fra 14 ståsteder, og dokumentasjonen følger planforslaget som del av illustrasjonsvedlegget.

Nærvirkning | 1

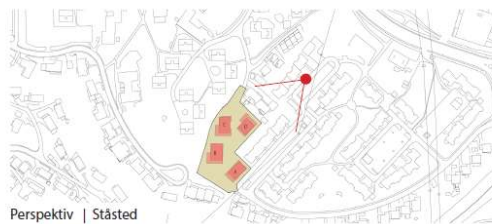
Sett fra Cecilie Løvs veg



Figur 12. Nærvirkning sett fra Cecilie Løvs veg, del av illustrasjonsvedlegg PIR2

Nærvirkning | 2

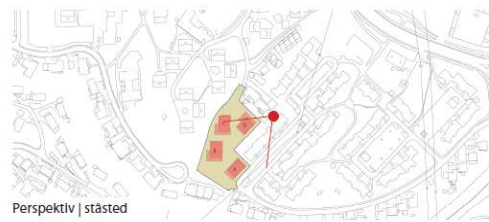
Sett fra Veste Moholt-tun 16



Figur 13. Nærvirkning sett fra Vestre Moholt-tun 16

Nærvirkning | 3

Sett fra Veste Moholt-tun 10



Figur 14. Nærvirkning sett fra Veste Moholt-tun 10

Nærvirkning | 6

Sett fra Prestekragevegen



Figur 15. Nærvirkning sett fra Prestekragevegen

Fjernvirkning | 11

Området sett fra Othilienborgtunet



Figur 16. Fjernvirkning sett fra Othilienborgtunet (ny bebyggelse skimtes så vidt ved høyspentmast ca. midt i bildet).

Fjernvirkning | 12

Området sett fra Steinan



Figur 17. Fjernvirkning sett fra Steinan

Den største fjernvirkningen er sett fra Steinan mot nordvest, der den store landskapsformen med Moholtlia og toppen av denne er godt synlig. Ny bebyggelse på toppen her vil heve silhuetten av bebyggelsen på toppen av Moholtlia mot horisonten. Konsentrert bebyggelse i ulike høyder gir en avtrapping som gjør at silhuetten fortsatt vil følge landskapsformen.

Fjernvirkning | 14

Området sett fra Høemshøgda.



Figur 18. Fjernvirkning sett fra Byåsen, prosjektet markert med pil

Fra andre ståsteder på nedsiden av planområdet, så som fra Omkjøringsvegen eller fra Nissekollen friområde, er ny bebyggelse knapt synlig på grunn av bratt terreng og mye vegetasjon.

4.2 Kulturminner og kulturmiljø - tilpasning til eksisterende terreng og omgivelser

I planforslaget er all ny bebyggelse plassert utenfor hensynssonen som skal sikre sikt til og fra den fredede gravhaugen (*eldre tids kulturminne* med kulturminne-ID 362323). Fjern- og nærvirkningsillustrasjonene i illustrasjonsvedlegget viser da også at bebyggelse i tråd med planforslaget ikke vil forstyrre den visuelle opplevelsen av kulturminnet. Byggplasseringen er sikret med byggegrenser, og akseptert av Trøndelag Fylkeskommune.

Ny bebyggelse plasseres etter samme prinsipp som *nyere tids kulturminne* (Moholt studentby), som punkthus omkring et tun. Planlagt bebyggelse er høyere enn den opprinnelige studentbyen, men likevel betydelig lavere enn studentbolig-blokkene i massivtre som ligger mot nordvest.

Planforslagets bestemmelser og retningslinje for utforming og materialbruk sikrer enkle rektangulære former og fasader med rolig preg. I tillegg vil hvert byggs todelte volum gi proporsjoner og form som passer inn i bylandskapet byggene skal bli en del av.

Ny bebyggelse i planområdet vurderes å få et betydelig mindre markant uttrykk enn massivtreblokkene nevnt over. Planlagt fasadeuttrykk og fargebruk er tilpasset teglsteinsblokkene i studentbyen på en harmonisk måte.

4.3 Trafikkøkning, vegforhold

Trafikkmengder er beregnet med utgangspunkt i at det i gjennomsnitt vil kunne være inntil 3,5 kjøreturer pr. døgn pr. boenhet.

Cecilie Løvøs veg:

I dag:

- Cecilie Løvøs veg har i dag 13 eneboliger og antas å ha ÅDT 45 (13 x 3,5 kjøreturer /døgn).
- Renovasjonskjøretøy kommer i tillegg.

Planlagt situasjon:

- Ni eneboliger skal fortsatt benytte Cecilie Løvøs veg - anslått til ÅDT 32 (9 x 3,5 kjøreturer/ døgn)
- All bilatkomst til nye boliger/boligparkering skjer fra Moholtsvingen
- Renovasjon, 2 parkeringsplasser for HC og service/tilbringertjenester, vil utløse liten trafikk, og det forventes ikke at dagens ÅDT på 45 vil endres.

Vendehammer i enden av Cecilie Løvøs veg har i planforslaget radius 12,5 meter som er tilstrekkelig for renovasjonskjøretøy og brannbil.

Moholtsvingen:

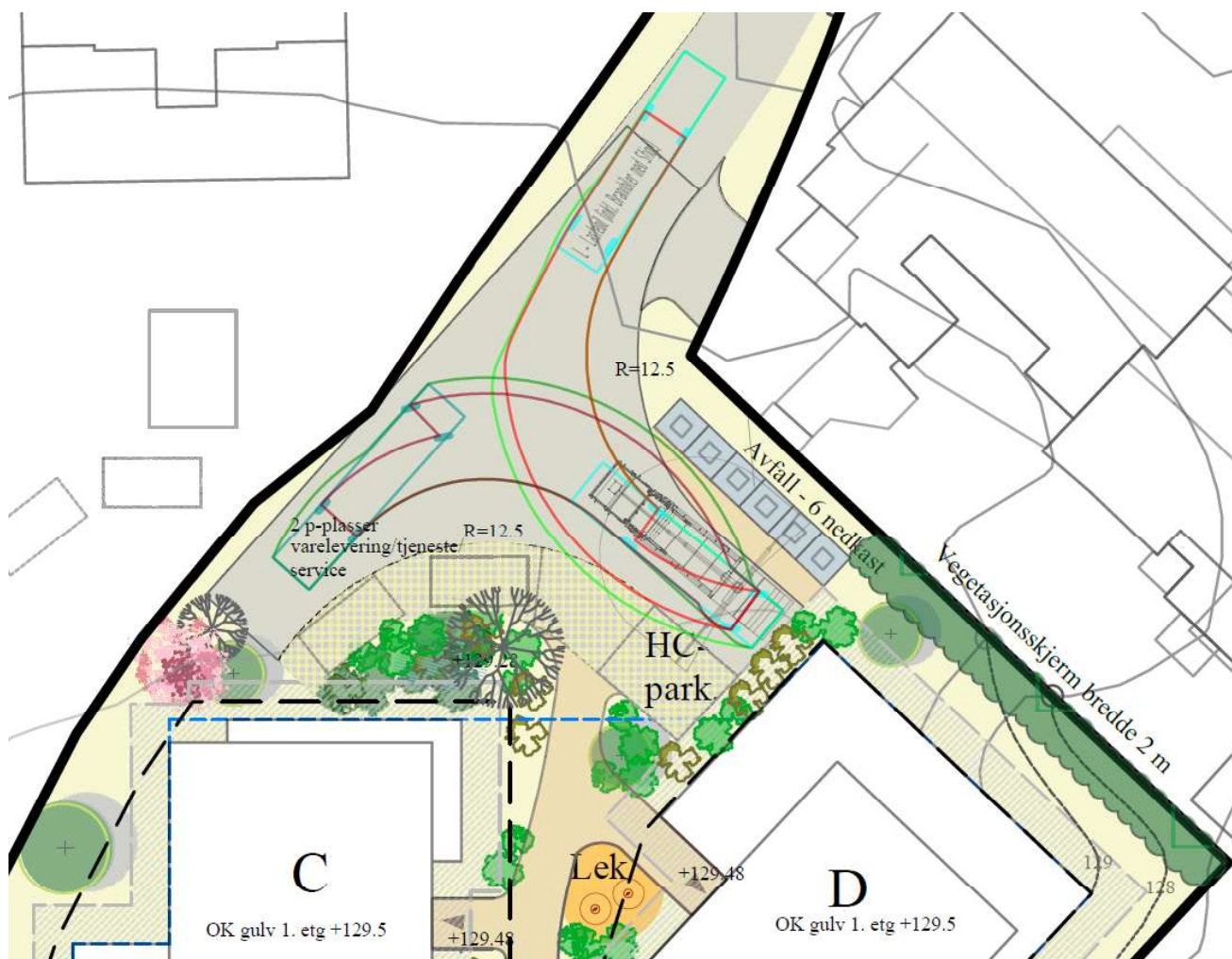
I dag:

- Anslag for dagens trafikk tall er beregnet til: 300 boenheter x 3,5 kjøreturer / døgn = ÅDT 1050

Planlagt situasjon:

- Maksimum parkeringsdekning for bil på 0,9 p-plasser pr. boenhet, gir maksimalt tillate 68 p-plasser (0,9 x 76 boenheter).
- Kjøring til og fra p-kjeller tilrettelagt for 68 p-plasser anslås å gi økt trafikkmengde i Moholtsvingen tilsvarende 68 x 3,5 kjøreturer / døgn = 238 ÅDT.
- En utbygging med maksimalt 76 nye boenheter, og maksimum parkeringsdekning på 0,9 vil dermed innebære at trafikkmengden i Moholtsvingen øker til ÅDT 1288.

Moholtsvingen er kommunal veg med fortau med eksisterende vegstandard tilsvarende vegtype Sa1, som iht. håndbok N100 fra Statens vegvesen har kapasitet til trafikk med ÅDT opp til 1500. Moholtsvingen har dermed god kapasitet.



Figur 19. Vendehammer i enden av Cecilie Løvs veg. Planforslaget legger ikke opp til beboerparkering som benytter seg av Cecilie Løvs veg.

4.4 Beredskap og ulykkesrisiko

Planforslaget viser oppstilling for brann- og stigebiler. Området har god tilgjengelighet, og det er ikke påvist spesielle risikoer knyttet til beredskap og ulykker.

4.5 Påvirkning fra ytre miljøfaktorer; forurensning, luftkvalitet, støy og stråling

4.5.1 Luftkvalitet og støy

Planområdet påvirkes av partikkelforurensning fra omliggende vegnett, men under terskelverdier. Vegtrafikkstøy kan gi enkelte punkter i gul sone på enkelte fasader mot sør. I planbestemmelser er det gitt vilkår for boliger som kan bli liggende i gul støysone, og det er sikret at alle enheter i gul sone får en stille side. Tiltakene møter kravene i retningslinje T-1442 og KPA.

4.5.2 Høyspent

Høyspentlinje Moholt-Klæbu, fra Nardo trafo til Moholt trafostasjon passerer rett sørøst for planområdet, og kan beholdes uendret ved planlagt utbygging i Cecilie Løvøs veg.

Det er sikret i bestemmelsene at alle boenheter skal ha rom for varig opphold i del av bygget som har beregnet grenseverdi for elektromagnetisk felt under 0,4 mikroTesla. Dette gir tilstrekkelig sikkerhet mot negative helsevirkninger av elektromagnetiske felt, jf. bestemmelse § 20.1 i KPA 2012-2024.

Planforslaget sikrer ikke at høyspent skal legges i bakken før utbygging av boliger. Hensyn til høyspentlinjen i luftspenn er sikret i planforslagets plankart og bestemmelser:

- Hensynssone - faresone (H370) i berørt del av planområdet i sone nærmere midtlinje høyspentlinje enn 10 meter.
- Det kreves tilstandsregistrering og dokumentasjon før igangsettingstillatelse og etter sprengning/rystelser.
- Infrastruktur for anleggstransport, renovasjon, brann- og redning, varelevering vil betjene området via Cecilie Løvøs veg, for å unngå fare eller skade på høyspentlinjen.
- Det kreves egen plan for arbeid og sikkerhetstiltak ved utbygging nær høyspentlinje som skal være godkjent av netteier før det gis igangsettingstillatelse.
- Bestemmelse krever at netteier skal varsles før det kan igangsettes anleggsarbeid nærmere høyspentlinje enn 30 meter.

4.5.3 Kapasitet på infrastruktur for vannforsyning, avløp og overvann;

Det offentlige ledningsnett har jamfør overordna VA-plan kapasitet til å håndtere vanntilførsel, avløp og overvann med fordrøyningsiltak.

Håndtering av overvann med utgangspunkt i tretrinnsstrategien er sikret i planforslagets bestemmelser.

4.6 Virkninger som følge av klimapåvirkninger

Planforslaget sikrer at overvann håndteres etter anbefalinger i overordnet VA-plan med fordrøyningsiltak i kombinasjon med åpne løsninger.

4.7 Samlet vurdering av virkninger for folkehelse

Planforslaget medfører ikke økt forurensing, utover en mindre økning i trafikk i området.

Luftforurensning er under anbefalte grenseverdier, og støykrav i KPA møtes. Alle boliger vil ha tilgang til felles uterom, samt private uterom i direkte tilknytning til egen bolig. Tomta har trafiksikre adkomster og kort avstand til hverdagsfunksjoner som bussholdeplass, butikkssenter, skole-barnehage og bibliotek, som sikrer gode muligheter for sykkel/gange.

Ny snarveg ned til Prestekragevegen gir bedre forbindelse til andre grøntområder, turmuligheter i nærmiljøet, og kortere veg til nærmiljø- og idrettsanlegget i Nissekollen.

4.8 Byvekstavtalen

Med kort avstand til metrobussholdeplass og flere dagligvarebutikker, gode løsninger for sykkelparkering, lav bilparkeringsdekning og ulike former for vegprising (bompenger o.l.) som fremmer klimavennlig mobilitet, antas det at mange nye beboere vil velge andre transportformer enn privatbil i hverdagen. Planforslaget vil bidra til å begrense vekst i personbiltrafikk i henhold til Trondheim kommunes mål om nullvekst.

4.9 Anleggsperioden

Byggegrep planlegges innenfor planområdet og i den grad den berører naboeiendommer, skal disse varsles og gis god informasjon, jf. krav i bestemmelsene om anleggsperioden.

Eksisterende høyspentlinje er angitt med hensynssone (sone 10 meter fra senter kraftlinje) på plankartet, og tilhørende bestemmelser. Plan for sikkerhetstiltak utarbeides og godkjennes før anleggsarbeider starter. Tårnkran og ut-/inntransport av byggematerialer skal benytte Moholtsvingen som transportveg.

Det vil jamfør bestemmelsene utføres tilstandsregistrering og rystelsesmålinger på nabobygg i forbindelse med berguttaket (sprengning og pigging), og det må fastsettes rystelseskrav iht. NS 8141. Plan for gjennomføring av anleggsperioden er sikret i planens bestemmelser.

5 Planlagt gjennomføring

5.1 Tidsplan gjennomføring

Det er satt bestemmelse om gjennomføring av prosjektet i to separate trinn.

5.2 Økonomiske konsekvenser

I planforslaget reguleres ingen offentlige anlegg.

6 Innspill til planforslaget

Det ble varslet oppstart av planarbeidet 27.01.2023. Det kom inn 11 innspill fra sektormyndigheter, naboer og andre med interesse for planarbeidet. Oppstarten ble kunngjort i Adresseavisa. Reguleringsforslaget var til høring og offentlig ettersyn i perioden fra 25.01.2024 til 18.03.2024. Det kom inn 14 merknader. Se vedlegg 08, Oppsummering og kommentar høringsmerknader offentlig ettersyn, datert 18.03.2025. Revidert planforslag ble sendt på begrenset høring 6.5.2025-2.6.2025. Det kom da merknad fra Statsforvalteren i Trøndelag, Trøndelag Fylkeskommune, SiT og naboer i Cecilie Løvøs veg 6. Sistnevnte har i ettertid trukket sin merknad, da det er inngått avtale mellom grunneier og forslagstiller.

Kort oppsummering av innspill og revisjoner, se neste kapittel for mer utfyllende beskrivelse av revisjoner:

- Statsforvalteren fremmet innsigelse fordi maksimalt antall parkeringsplasser ikke var sikret, og ga faglige råd om bestemmelsene (grenseverdier for støy, andel solfylt uteoppholdsareal på

nøkkeltidspunkt, mulighet for ensidig belyste leiligheter mot nord eller øst, manglende buffersone mellom bygningskropp og felles uteromsarealer, samt manglende sikring av støy på uteoppholdsareal.

- Fylkeskommunen ga faglig råd om å se planforslaget i sammenheng med SiTs planlagte prosjekt på nabotomta, reduksjon av byggehøyden, endret plassering for å bedre ivareta synsfelt fra gravhaug vest for planområdet, sikring av materialebruk tilpasset området, og bestemmelse om aktsomhetsplikten jamfør Kulturminneloven. Bygg B ble derfor flyttet nordover, og plankart og bestemmelser ble revidert for å ivareta siktsonen fra gravhaugen og eventuell kulturminner i grunnen. Det ble satt bestemmelser om materialbruk. Byggehøyden ble ikke endret, men utnyttelens i øverste etasje er redusert (dvs. større takterasser).
- TBRT kom på generelt grunnlag med innspill om effektiv rednings- og slukkeinnsats, kjørbare adkomst og oppstillingsplasser for utrykningskjøretøy.
- SiT meldte bekymring for bruk av Cecilie Løvøs veg generelt, og anleggstrafikk spesielt. Bruk av Cecilie Løvøs veg til transportbehov krever tinglyst rettighet. Det er inngått avtale mellom forslagstiller og SiT.
- Nabo i eksisterende småhusbebyggelse mot nord (Cecilie Løvøs veg 6 og 8) sendte merknad om negative effekter på utearealer, markedsverdi og bokvalitet når det gjelder solforhold, utsyn/utsikt og innsyn. De var også parter i den senere begrensede høringen. Bygg D er siden flyttet til 6 meter fra tomtengrense, balkonger på nordfasade tillates ikke, og toppetasjen er trukket inn med fire meter.
- Naboer i eksisterende småhusbebyggelse i sør meldte bekymring for innsyn og støy, endret horisont og ødelagte siktlinjer, dårligere solforhold, redusert bokvalitet, økt belastning på Moholtsvingen og villparkering. Bygg B er i ettertid flyttet lengre nord, og solanalyse og øvrige illustrasjoner viser lite påvirkning av disse boligene.
- Naboer i Moholt borettslag meldte bekymring for negative effekter på utearealer, markedsverdi, bokvalitet, støy, solforhold, utsikt, økt innsyn, manglende utredning og illustrasjoner, økt belastning på Moholtsvingen, villparkering strøkskarakter (dominerende bebyggelse). Bygg A er tegnet om slik at fasade mot disse naboene er smalere, og illustrasjonene er revidert.

I den begrensede høringen trakk Statsforvalteren i Trøndelag sin innsigelse. Fylkeskommunen var fornøyd med revisjonene som angikk gravhaug, men ba fremdeles om reduksjon i byggehøydene.

7 Beskrivelse av endringer etter høring

7.1 Tilpasning til eldre tids kulturminner

Planlagt bebyggelse er flyttet ut av siktsonen rundt gravhaugen. Dette er sikret i planen med hensynssone, byggegrense og bestemmelser. Antall bygg er på grunn av dette og krav til uterom redusert fra 5 til 4. Byggegrense for bebyggelse ligger i tillegg 1 meter fra hensynssonen, slik at det heller ikke tillates utkragede bygningsdeler inn i siktsonen. Illustrasjonsvedlegget viser virkning sett fra og mot gravminnet.

Se beskrivelse i kapitlene *3.11 Kulturminner* og *4.2 Kulturminner og kulturmiljø*.

Endringene i planforslaget innebærer at planlagt bebyggelse vil ikke være synlig sett fra gravhaugen, og vil heller ikke forringe sikten til denne.

7.2 Tilpasning til nyere tids kulturminner

Plassering, utforming og materialbruk for planlagt bebyggelse er tilpasset til kulturmiljøet i Moholt studentby og Moholt borettslag. Se kapitlene 3.2 Planlagt bebyggelse – plassering og utforming, 3.11 Kulturminner og 4.2 Kulturminner og kulturmiljø samt illustrasjoner av nær- og fjernvirkninger i illustrasjonsvedlegget.

Planforslaget gir etter revisjonene bedre tilpasning til Moholt studentby og Moholt borettslag, både når det gjelder orientering av bygg og fotavtrykkene. Materialbruken er bedre tilpasset områdets bruk av tegl og tre.

7.3 Hensyn til naboer i Cecilie Løvøs veg 6 og 8

Planlagt bebyggelse i feltet som grenser til Cecilie Løvøs veg 6 og 8 er 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.

Det er satt bestemmelse om at balkonger/takterrasse ikke legges til fasaden som vender mot Cecilie Løvøs veg 6 og 8. Utkragede balkonger på fasadene mot øst og vest tillates heller ikke. Det er også satt bestemmelse om vegetasjonsskjerm med bredde 2 meter og høyde 2-2,5 meter mot eiendomsgrensa i nord. Bestemmelsen vil ikke være førende for privatrettslige forhold; om nabo ikke ønsker en slik skjerming vil ikke bestemmelsen overstyre føringer i naboloven, eller pålegge at den etableres.

Nærvirkningene for naboer er dokumentert i illustrasjonsvedlegget (snitt, perspektiver, sol/skyggeanalyse, situasjon).

7.4 Hensyn til beboere i Moholt borettslag

Planlagt bebyggelse er 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. Maks BYA i planen er redusert fra 2 030 til 1 700 m², og nordfasade på Bygg A er smalnet inn. Av hensyn til ev.

innsynsproblematikk tillates utkragede balkonger kun mot sør. Plassering og høyde er sikret ved byggegrenser og bestemmelser.

7.5 Anleggstrafikk og vegkapasitet

Planforslaget legger nå kun opp til anleggsadkomst fra Moholtsvingen, mens det ved høringen ble lagt oppå til anleggstrafikk gjennom Moholt Studentby. Dette fordrer at felt BB3 og nordre del av BB1 bygges ut først, og at søndre del av BB1 og BB2 bygges ut sist. Med planen følger notat om anleggstrafikk og planlagt løsning for anleggsperioder. Bestemmelse § 6.4 om rekkefølge i tid er basert på anbefalingene i notat om anleggstrafikk, og sikrer utbyggingsrekkefølge i tråd med disse.

Det er gjort en ny vurdering av kapasiteten i Moholtsvingen, og nytt notat om trafikk og kapasitet i Moholtsvingen følger høringsforslaget som vedlegg.

7.6 Parkering

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 parkeringkravene for byggesonen.

Langs sørsiden av vendehammeren i enden av Cecilie Løvøs veg er det nå avsatt område for parkering, felt f_P. Det kan kun benyttes til HC-parkering, varelevering og tjeneste-/servicekjøretøy. Illustrasjonsprosjektet viser 1 plass for HC-parkering og 2 plasser for varelevering/tjeneste-/servicekjøretøy innenfor felt f_P, og minimum 1 HC-plass er sikret i bestemmelsene.

7.7 ROS-analyse

ROS-analysen er revidert i henhold til byplans brev av 27.06.2024 og innspill fra TK Klima- og miljøenheten.

Det er tatt hensyn til økt sannsynlighetsgrad og risiko for overvannsproblematikk ved store nedbørsmengder.

7.8 Uterom

Felt f_UTE i plankartet er økt fra 1,1 daa til 1,5 daa. Det er stilt krav om at tellende uteoppholdsareal skal være skjermet fra motortrafikk og forurensning, og tilfredsstillende grenseverdier i tabell 2 i T-1442/2021.

Minst halvparten av felles uteoppholdsareal skal ha sol minst 3 timer ved vårjevndøgn etter klokken 12, samt klokken 18 midtsommers. Dette er en videreføring av kravet fra forrige KPA, men fungerer i dette tilfellet godt, da det sikrer sol på det viktigste uteoppholdsarealet.

Det er også sikret at areal mindre enn 2 meter fra private vinduer inn mot oppholdsrom ikke regnes som felles uteoppholdsareal, i tråd med krav i KPA, samt at areal langs fasader med bolig opparbeides som forhager/uteplasser.

8 Avsluttende kommentar

Planbeskrivelsen beskriver formål, hovedinnhold, forhold til overordnede rammer og retningslinjer og virkninger, i tråd med § 4-2 i plan- og bygningsloven. Den begrunner utforming av plan og bestemmelser. Planbeskrivelsen bygger på utredninger som følger saken. Byplankontorets innstilling til reguleringsforslaget framgår av fagnotatet.