

Saksfremlegg

Cecilie Løvøs veg 10-14 og Moholtsvingen 36, detaljregulering - sluttbehandling

2025/32376

Byrådet innstiller til bystyret å fatte følgende 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 28.11.2025, og beskrevet i planbeskrivelsen, senest datert 16.10.2025.

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

Sammendrag

Saken gjelder sluttbehandling av reguleringsplanforslag for Cecilie Løvøs veg 10-14 og Moholtsvingen 36. Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for fortetting med blokker i 4-5 etasjer med inntil 80 leiligheter på tomte. Reguleringsplanforslaget er utarbeidet Pir II AS (m.fl.) på vegne av tiltakshaver Cecilie Løvøs veg 14 AS.



Planområdet ligger på Moholt

Komplett planforslag er datert 07.07.2023, og revidert 14.12.2023. Planforslaget var til høring og offentlig ettersyn i perioden 01.02.2024-18.03.2024. Trøndelag fylkeskommune kom med innsigelse på grunn av utilbørlig skjerming av den automatisk fredede gravhaugen på Moholt, og utilstrekkelig sikring av parkeringsplasser for bil.

Ut fra innsigelser og innspill fra byplankontoret ble planforslaget bearbeidet på en rekke områder, og det ble gjennomført møte med Trøndelag fylkeskommune høsten 2024.

Revidert komplett planforslag ble sendt inn 18.03.25. Dette ble sendt på begrenset høring i perioden 09.05.-02.06.25. 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.

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. Siden høringen er det inngått privat avtale mellom forslagstiller og beboer i Cecilie Løvøs veg 6, og beboer har trukket tilbake sine tidligere merknader. Fylkeskommunen og statsforvalteren har også trukket sine innsigelser, og byrådet mener i likhet med fagenhet at planforslaget er klar for sluttbehandling.

Fakta

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 da inn 14 innspill. Statens vegvesen viste til at det er mye støy- og luftforurensing fra E6. Dette er belyst i planen, og planforslaget oppfyller forskriftskrav.

Statsforvalter og fylkeskommune hadde innspill om å sikre nok kvalitet og utnytting uten reduksjon av viktige grøntarealer og uteområder. Stier gjennom planområdet er sikret. SiT (Studentsamskipnaden i Trondheim) ønsket, og har fått imøtekommet, endring av gangforbindelse østover fra sin tomt. I planen ligger denne på en del av SiTs eiendom, for å skape en forbindelse mellom Prestekragevegen og Moholtsvingen. SiT ønsket en vurdering av skygge, og analyser er derfor vedlagt.

Naboer er bekymret for grøntområdet nord for Prestekragevegen, høy utnyttelse, ovenfor nevnte gangveg, dominerende bebyggelse, ønske om familieboliger framfor små enheter, og lav parkeringsdekning. Planen tilrettelegger for en ganske høy og tett bebyggelse med mange enheter (også små), noe kommunen mener er en ønsket utvikling i byggesone 2.

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.

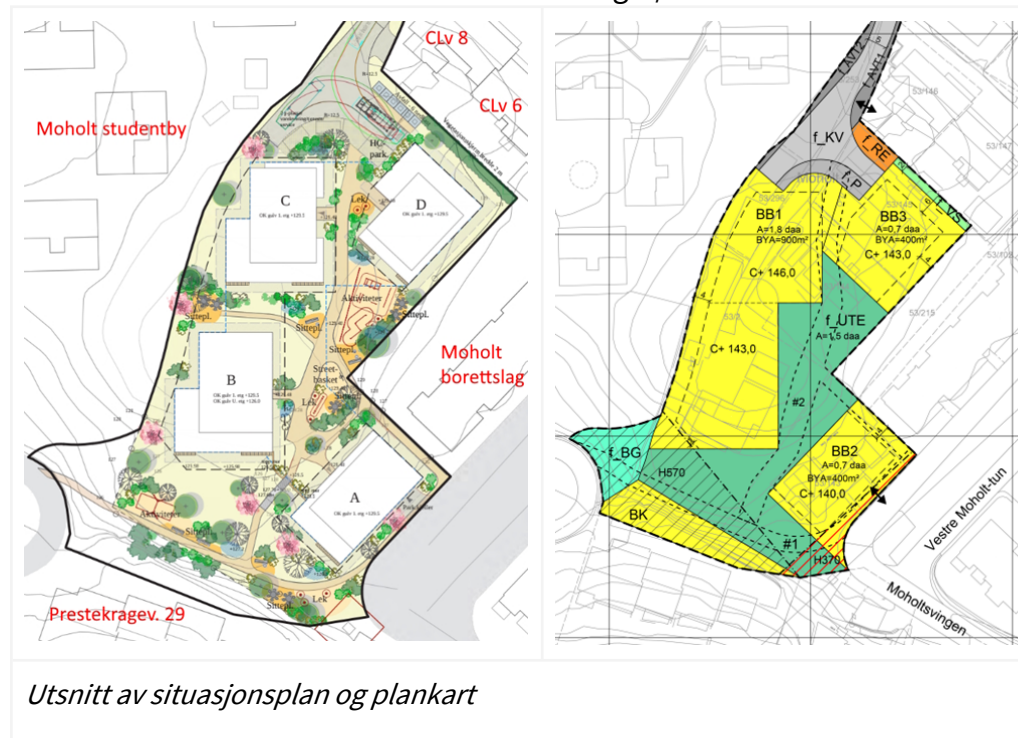
- Siste revisjon av bestemmelse om antall enheter og leilighetsfordeling; det åpnes nå for 80 enheter mot tidligere 83, og sikres maks 40 % toroms leiligheter, mot tidligere 90 % (1- og 2-roms). Som en siste justering: det tillates ikke 1-roms leiligheter.
- Krav til rekkefølge på utbyggingen av leilighetsbygg sikrer etablering av hovedadkomst for anleggstrafikk via Moholtsvingen istedenfor Moholt Allé.
- Ny støyberegning som sikrer stille side.

Det er levert revidert ROS-analyse (ekstremnedbør og metodikk), nye notater: “*Trafikk og kapasitet Moholtsvingen*” - samt “*Anleggstrafikk*”. En mindre endring i bestemmelse om antall og typer leiligheter, fra maks 76 til 80 boenheter og helt bortfall av anledning til 1-roms leiligheter er endret i planbestemmelsene og i saksframlegg, men er ikke justert i fagnotat og planbeskrivelse ettersom endringene vurderes som små. Dette kan påvirke forhold som beregningsgrunnlag for parkeringsfaktor og botetthet pr. daa og lignende, men bare marginalt.

Statsforvalteren som klima og miljømyndighet fremmet i høringsuttalelsen, datert 13.03.2024, innsigelse til planen inntil det ble stilt krav i bestemmelsene om maksimalt antall p-plasser. Det er nå tatt inn et maksimum på 0,9 parkeringsplasser pr. 100 m² eller pr. boenhet, inkludert nytte- og besøkparkering. Under forutsetning av at endringen vedtas, er innsigelsen imøtekommet.

Bakgrunn

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 80 boenheter. Dette tilsvarer fra minimum 7 boliger/daa til maksimalt ca. 12 boliger/daa.

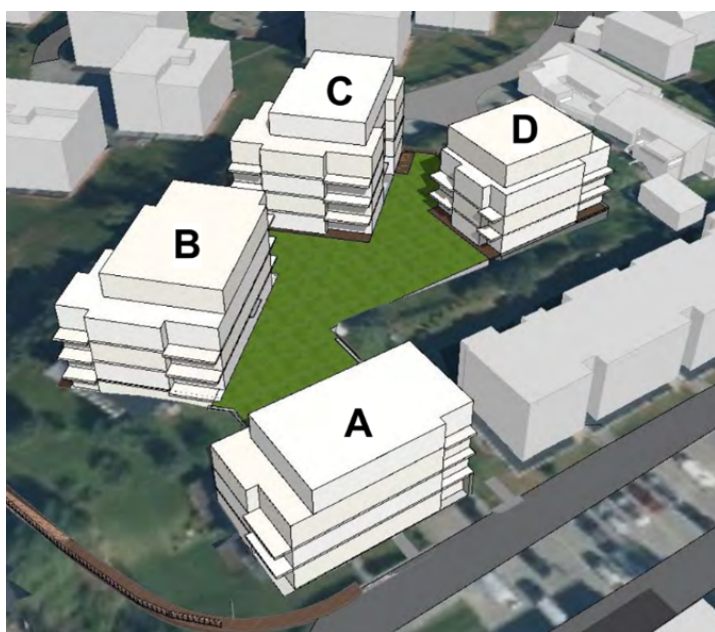


Maks utnyttelse er angitt på plankartet i form av maks m² BYA kombinert med maks kotehøyde for hvert felt. Illustrasjonene viser et skisseprosjekt som tilsvarer maks tillatt utnyttelse, og er på 5

055 m² BRA. Dette gir en utnyttelse på ca. 110 % m² BRA, beregnet ut fra 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 tomte 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 nås 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.



Perspektiv av volumene, sett fra sørøst

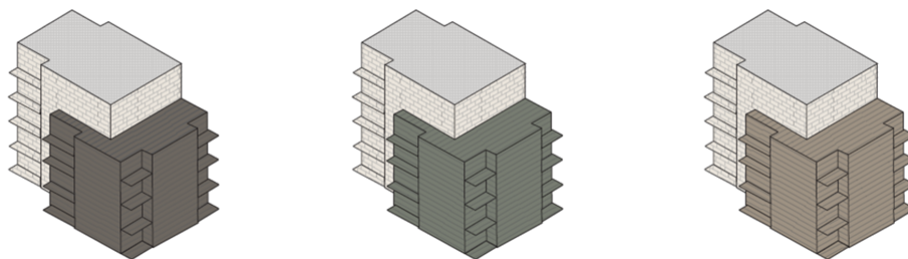
Gangforbindelse mellom Prestekrageveien og Moholtsvingen legges på eksisterende terreng og utformes som en snarveg, med minimum bredde på 1,5 meter.

Alle boliger får hovedinnganger fra tunet på terrengnivået med Cecilie Løvøs veg. Tunet er også et 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 redusert fra fem til fire bygg siden den første høringen, og har fått endret plassering og fotavtrykk. For å sikre bedre solforhold på borettslagets utearealer, stilles det krav om to-delte bygningsvolumer. Hvert bygg skal bestå av volumer med ulik høyde, farge og materialbruk. Materialbruken er spesifisert. Høye deler skal ha fasader i lys teglstein, mens de lavere delene skal bruke mørkere, jordfarget trekledning i kontrast. Denne formgivingen og fargebruken skal sikre stedstilpasning og dempe fjernvirkning.



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

Av hensyn til naboene i Cecilie Løvøs veg nr. 6 og 8 er bebyggelsen flyttet til minimum 6 meter fra eiendomsgrensen. Toppetasjen på bygg D som ligger nærmest skal trekkes minimum 4 meter inn, og utkragede balkonger mot nord tillates ikke grunnet innsynsproblematikk. Ny bebyggelse legges parallelt med nærmeste blokkbebyggelse for å skape sammenheng.

Bokvalitet

Alle leilighetene er sikret privat 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 areal for felles uteopphold er sikret sol minst 3 timer ved vårjevndøgn etter klokken 12, samt kl. 18 midtsommer, dette tilsvarer kravet i gammel KPA. Planforslagsstiller bemerker at også ny KPA er sikret.

Bestemmelse §3.1.3.4 angir at av samlet antall boenheter skal:

(Revisjon 28.11.2025:) 1-roms leiligheter tillates ikke	maksimalt 40% være 2-roms leiligheter	minimum 10% være 4-roms leiligheter eller større
---	---------------------------------------	--

Planens bestemmelser åpner for lavere snittstørrelse på leilighetene enn hva illustrasjonsprosjektet som følger planforslaget viser, og påvirke maksimalt antall regulerte boenheter.

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 noe større hensynssone for gravhaugen sør i planområdet, enn det som følger av KPA. Bestemmelse for gravhaugen sikrer at landskapet rundt den fredede gravhaugen og sikten til og fra den ivaretas. Planlagt bebyggelse ses ikke fra gravhaugen. Byggegrenser er plassert utenfor hensynssonen og løsningen er akseptert av Trøndelag fylkeskommune.

Trafikk og parkering

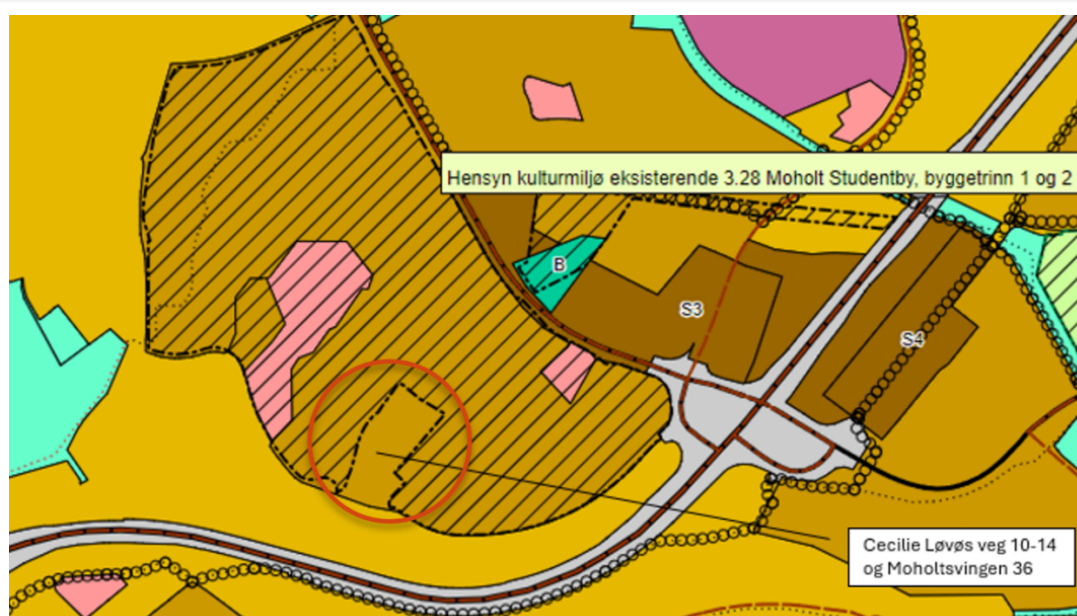
Beboerparkering er lagt til parkeringssokkel, som nås via Moholtsvingen / Vestre Moholt-tun. Gående får hovedadkomst via Cecilie Løvøs veg. En til to HC-plasser, varelevering, tjeneste-/servicekjøretøy og renovasjon er lagt til enden av Cecilie Løvøs veg. Sykkelparkering fordeles mellom kjeller og utendørs - og er i tråd med KPA 2022-2034.

Det er krav om minst 0,2 og maksimum 0,9 bilparkeringsplasser pr. 100 m² eller pr. boenhet inklusive beboer-, nytte- og besøksparkering. Dette er i samsvar med KPA 2022-2034 for sone 2, foruten at nytte- og besøksparkering ikke inngår som krav i ny KPA. Statsforvalteren har trukket sin innsigelse knyttet til parkeringsdekning, gitt at maksimum faktor på 0,9 beholdes.

Forholdet mellom ny og gammel 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 ny KPA, har Byplankontoret lagt vekt på at kvalitetskrav knyttet til slik utnytting må være i tråd med ny KPA. Det sikres større uteoppholdsareal pr. m² BRA enn hva KPA krever, men solkravet følger gamle 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

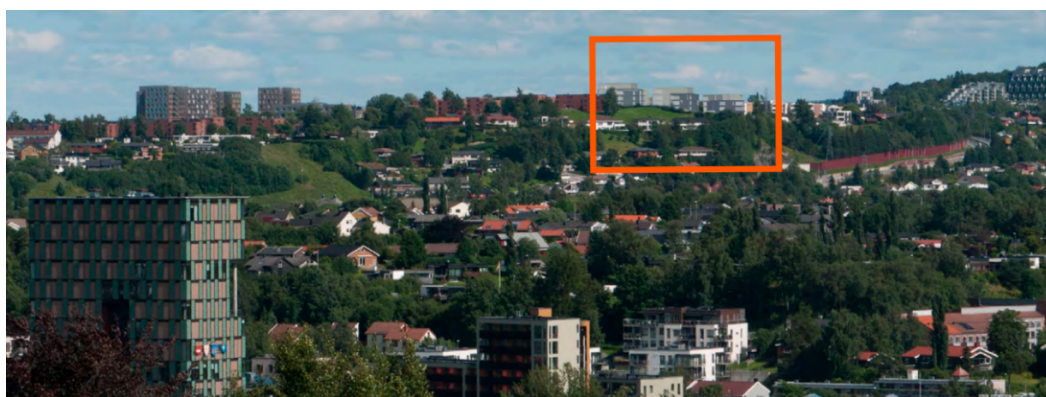
Forhold til planforslaget for Del av Studentbyen på Moholt, (r20230039, 2023/16869)

Studentsamskipnaden i Gjøvik, Ålesund og Trondheim (SiT) planlegger nye studentboliger nord for Cecilie Løvøs veg. Ved eventuell utbygging av SiT's prosjekt vil fjernvirkningen av leilighetsbygg i Cecilie Løvøs veg mot vest reduseres, siden disse vil blokkere fremtredende synslinjer dit. De to prosjektene sett fra andre synspunkter kan imidlertid gi en større samlet virkning.

Å unngå uønsket skjerming av gravhaugen, som ligger mellom de to planområdene, var tema i innsigelsene til naboplanen, og faglig råd til dette planforslaget. Planforslaget for Cecilie Løvøs veg er tilpasset slik at hensyn til gravhaugen er løst og innsigelse er trukket.

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 massivtreetårnene *Moholt 50/50*.



Fjernvirkning fra vest (Hoemshøgda)



Virkning sett fra Prestekragevegen

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

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.

Byplankontorets vurdering

Byplankontorets vurderer at koblinger mellom illustrert skisseprosjekt og juridisk bindende del av planen gir en viss fleksibilitet. Store deler av planen er likevel svært konkret, som eksempelvis utforming av byggene. Planforslaget er i hovedsak omforent med Byplankontoret.

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 silhuettvirkning er relativt stor, spesielt fra vest (Hoemshøgda)
- Ikke alle krav i ny KPA har vært dokumentert i plansaken, og dette kan ev. gi noe usikkerhet i en senere byggesak

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. Den mest berørte naboen, i Cecilie Løvøs veg 6, har trukket sine merknader etter inngått avtale med forslagstiller. Byplankontoret mener med bakgrunn i dette at planforslaget nå gir en akseptabel naboløsning.

Byrådets vurdering

Planforslaget har etter runder med bearbeiding blitt faglig omforent og i all hovedsak i tråd med overordnet plan. Innledende innsigelser har blitt løst og trukket, og tross en merkbar transformasjon fra dagens situasjon - finner byrådet at planen tilpasser seg godt til materialbruk og volumene i Herman Krag's studentby, og planen anses som i tråd med arkitekturstrategien.

Strategien vektlegger helhetlig utforming og estetisk opplevelse, noe som er sikret gjennom krav til løsninger for volumoppbygging og koordinert farge- og materialbruk for alle byggene. Bruk av tre og tegl som byggemateriale gir en god balanse mellom krav til grønne og miljøvennlige valg, og at byggene skal framstå holdbare. I tillegg knyttes planområdet godt sammen med nabolag gjennom gangstier og man har uteområder som legger til rette for aktivitet i hverdagen.

Videre er høydene og plassering på brinken av Moholtplatået funnet akseptabel, og man har valgt å legge seg opp mot studentbyens karakteristiske murblokker i utformingen, noe som faller inn under ønske om samspill mellom bygg og landskap, samt den bygningsmessige egenarten i nærområdet som gir ønske om stedstilpasning. Plasseringsprinsipp mot hvert tilstøtende område er sikret grundig, likeså material- og fargebruk, samt volumoppbygging. I sum vurderes arkitekturstrategiens fire hovedmål godt svart ut.

Boligene vil ha mulighet for akseptable utearealer og godt utsyn mot sør og vest grunnet store forskjeller i terrenghøyde i disse himmelretningene. Videre har området relevant plassering med grei nærhet til Moholt storsenter og offentlig kommunikasjon i Jonsvannsveien. Når de viktigste temaene og innspillene i forbindelse med offentlig ettersyn og høring har blitt ivaretatt, ønsker og anbefaler byrådet politisk sluttbehandling.

Konsekvenser for klima og det 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. Reisetiden 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.

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 leilighetsbyggene har begrenset med sol, mener byrådet 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.

Økonomiske konsekvenser for kommunen

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

Byrådets konklusjon

Byrådet finner at planforslaget gir et godt antall boliger tilpasset folks ulike behov i et område ellers preget av hovedsakelig eldre student- og borettslagsboligområder. Det sikres tilstrekkelig rekreasjonsmuligheter, lekeplasser, snarveier, grøntområder og med rimelig nærhet til

hovedsykkellruter og kollektivtilbud, inklusive metrobuss. Plansaken underbygger mange av de ønskede prioriteringene som løftes fram i byrådserklæringen.

Fortettingen har en høyere utnyttelse enn dagens situasjon, men i tråd med ny KPA - og er bearbeidet slik at innsigelser og innvendinger har blitt trukket. Byrådet vurderer derfor planforslaget som akseptabel transformasjon, særlig i lys av andre, både nyere og kommende utbygginger i området som vil bidra til å moderere blant annet fjernvirkning som følge av planforslaget.

Utformingen anses sikret mer enn vanlig med tanke på å skape et kompromiss hvor helhetlig lyst farget teglmurverk preger de høye volumene mens det skal være trekledning med varm, mørkere fargebruk på de lavere bygningsvolumene. Dette vurderes som en god løsning sett opp mot de større teglblokkområdene oppe på platået, og småhuskarakteren nedover mot Nardo.

Byrådet anbefaler med bakgrunn i dette at planforslaget vedtas.

Byrådet i Trondheim, 03.12.2025

Kjetil Ovrid Reinskou
byrådsleder

Lars Viko Gaupset
byråd byutvikling

Vedlegg:

- 1 Fagnotat sluttbehandling
- 2 Planbeskrivelse
- 3 Plankart
- 4 Reguleringsbestemmelser rev. 28.11.2025
- 5 Retningslinje til bestemmelse § 3.1-3
- 6 Illustrasjonsvedlegg
- 7 Illustrasjonsplan revidert 17.10.2025
- 8 VA-notat, overordnet VA-plan
- 9 Geoteknisk vurdering
- 10 Notat høyspenningsanlegg
- 11 ROS-analyse
- 12 Støyutredning
- 13 Oppsummering innkomne innspill fra oppstart
- 14 Oppsummering innspill og merknader etter høring
- 15 Statsforvalterens uttalelse til begrenset høring
- 16 Fylkeskommunens uttalelse til endring av reguleringsplanforslag