

Planinitiativ:

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

Ber om oppstartsmøte for reguleringsplan for ovenstående adresse.

Vidare følger utgreiing av foreløpige premisser for planarbeidet, etter forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter plan- og bygningsloven § 1 (<https://lovdata.no/dokument/SF/forskrift/2017-12-08-1950>)

a. Formål

Formålet med planen er å sikre arkitektoniske og kulturhistoriske verdier i bygninger, vegetasjon og gateløp, i området i seg sjølv, og som ei forlenging av verneplanane for nærområda Singsaker og Knausen. Planen skal i hovedsak sikre vern av dagens situasjon.



Bakgrunnen for planarbeidet er eit midlertidig forbod mot tiltak, vedteke i Bygningsrådet 7.3.2023. Forbodet gjeld til ny reguleringsplan er vedteke, eller til 7.3.2027.

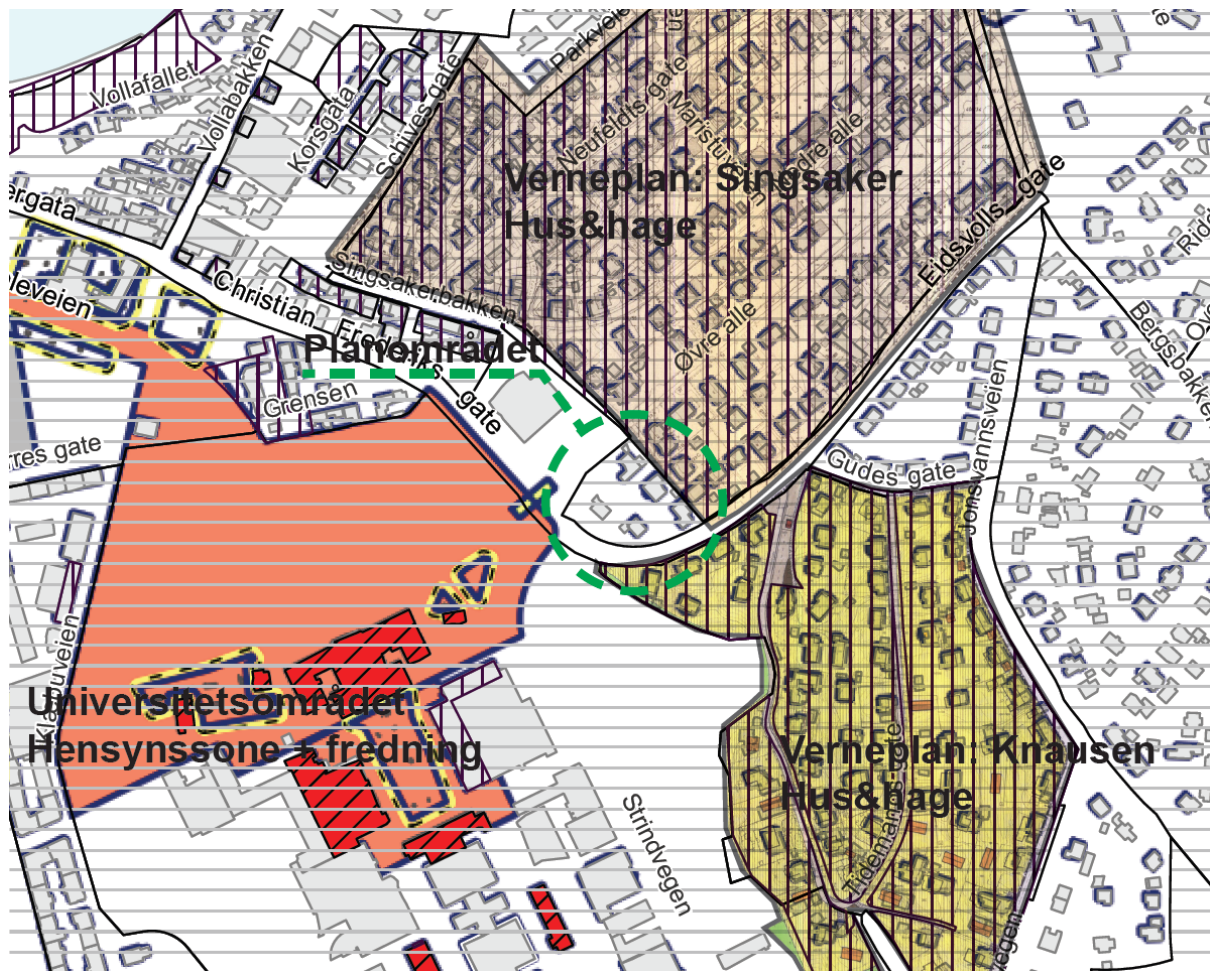


b. Planområdet og om planarbeidet vil få verknader utanfor planområdet

Planområdet er ei skråning med fem bygningar, som grensar til gatene Øvre Allé mot nordøst og nordvest, og til Eidsvolls gate mot sør.

Kulturhistoriske verdier

Området har store kulturhistoriske verdier, både bygningane i seg sjølv og områdets karakter. Det grensar til boligområda Singsaker i nord/nordaust, og Knausen i sør/søraust, som begge er regulert med eigne verneplanar for sikring av utbygginga med hus og hager i hhv 1989 og 2000. Umiddelbart mot sør ligg Gløshaugen med høyskoleparken og hovedbygningen ved NTH, både bygning og park freda etter kulturminneloven i 1994.



Området har same struktur og grøntkarakter som Singsakerområdet, men har til dels nyare bebyggelse med si tids viktige arkitektoniske og kulturhistoriske uttrykk. Det er dermed eit formål at planen skal bidra til å sikre desse verdiane, og sikre samanhengen vidare mot Singsaker- og Knausenområdet. Kulturmiljøet i desse områda inngår også i Riksantikvarens NB!-register.

Trafikk

Eidsvolls gate har ein del trafikk som hovedåre til bydelane her. Gata er eigd av Trøndelag fylkekommune, som gjennom Miljøpakken har planer om ei oppgradering for å få til sykkelfelt.

Miljøpakken om sykkelfelt i Eidsvolls gate:

<https://miljopakken.no/prosjekter/singsakerringen-christian-frederiks-gate>

Planavgrensing

Planavgrensing er tenkt å følgje grensene til dagens reguleringsplan, sjå avsnitt g.

c-d-e-f Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak m.m.

Planen er tenkt å gje eit handlingsrom å la tilgrensa verneplaner. Desse opnar for mindre tiltak; ei viss grad av endringar på bygningsmassen, som kan bety riving av nyare tilbygg, bygging av nye garasjar m.m. Endeleg handlingsrom vil avklarast i planarbeidet.

Referanse, handlingsrom i Singsakerplanen § 3 og 4:

3.2. Istandsetting og evt. endringer kan bare godkjennes under forutsetning av at bygningenes målestokk, takform, fasader, dør- og vindusutforming, detaljering og materialbruk opprettholdes eller tilbakeføres til sin opprinnelige utforming. Likeledes skal hovedtrekk i planløsning og konstruksjon bevares der det er mulig.

3.3. Eksisterende bevaringsverdige bygninger tillates ikke revet. Dersom en bygning brenner, eller av annen grunn i sin helhet må erstattes av nybygg, skal den gjenoppbygges på samme sted og med samme eksteriør som opprinnelig.

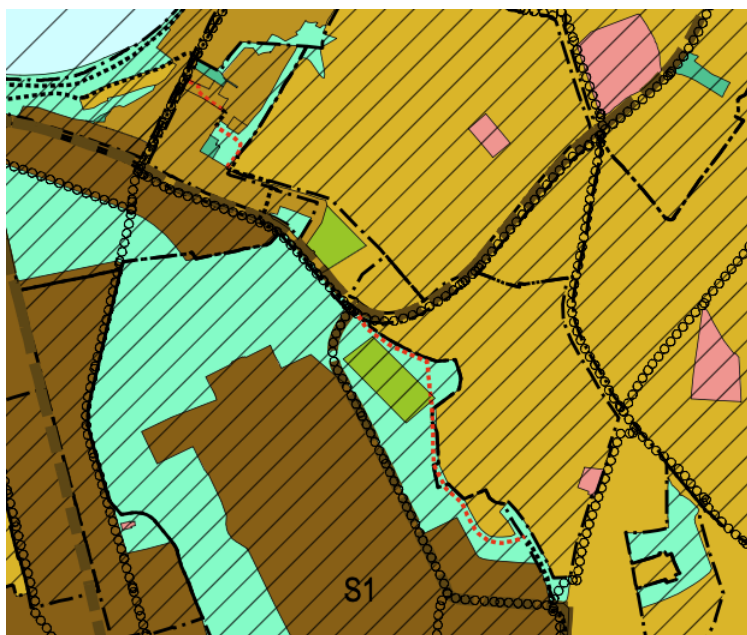
Ved gjenoppbygging etter brann kan likevel bygningsrådet dispensere - når særlige arkitektoniske grunner foreligger.

4.2 Garasjer og mindre uthus tillates oppført dersom de gis en utforming som harmonerer med bygningsmiljøet forøvrig, og plasseres slik at de underordner seg hovedhuset. Disse bør fortrinnsvis trekkes inn på tomten.

g. Forholdet til gjeldende planer, retningslinjer, pågående planarbeid

Gjeldende kommuneplan

Utgreiinga skriv seg ut frå reviderte [forslag til ny arealdel for 2022-2034](#), datert 07.05.2024.



Illustrasjon: Kart frå ny KPA. Planområdet ligg midt i utsnittet, nord for der Eidsvolls gate lager ein sving frå nordvest mot nordaust. Gul farge markerer at planområdet ligg i byggesone 3, "øvrige byggeområder".

Om byggesone 3 seier KPA:

- *Uteromskrav:* for under 20 bueiningar er uteromskravet 75 m² per 100 m² BRA.
- *Parkering:* For villaområder i byggesone 3 er parkeringskravet per bueining: 4 plassar for sykkel og 2 plassar for bil.
- *Utnyttelsesgrad:* Grad av utnytting skal alltid tilpassas området's strøkskarakter, og ivaretaking av eksisterende bomiljø, naturverdier og kulturhistoriske verdier skal tillegges stor vekt ved nye bygningar og andre tiltak.
- *Arealbruk:* boligbebyggelse, offentlig tjenesteyting, idrettsanlegg, og næringsbebyggelse.

KPA og kulturminneverdi

For heile KPA gjeld at alle planforslag, byggesøknadar og tiltak som rører ved eksteriørverdier på bygningar i klasse A, B eller C eller som rører kulturminneverdiar i hensynssone kulturmiljø, skal vurderast av Byantikvaren.

Planområdet ligg innafor ei eiga hensynssone for bevaring av kulturmiljø (H570), 3.24. I vedlegget til Kommuneplanens arealdel 2022-2034, "Kulturmiljø og antikvarisk bebyggelse", blir området skildra saman med Singsaker:

3.24 Singsaker, inklusive Kristiansfeldt

Utvidelse av eksisterende hensynssone kulturmiljø

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

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



KPA om nærliggjande område:

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

Fra KPA sine temakart:

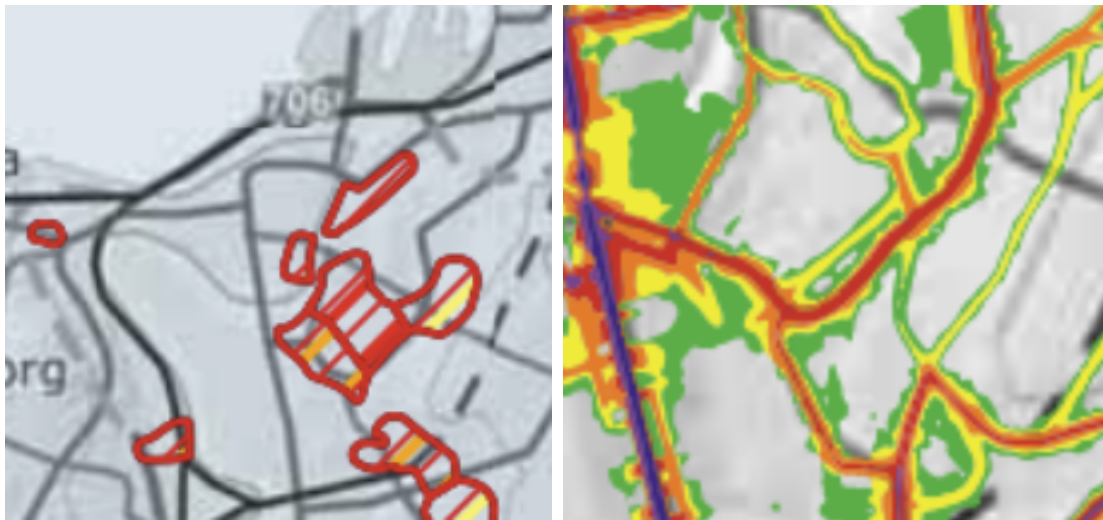
Planområdet ligg innanfor virkeområdet til § 10.5, om hyblar.

Det grensar til eksisterende blågrønn struktur.

Det grensar til gul sone for luftkvalitet.

Det ligg i påvist kvikkleiresone.

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



T. h.: NVEs kvikkleirekart. Planområdet ligg i nedre del av den store midtre skravuren.
T.v.: Støykart, Trondheim kommune. Eidsvolls gate går som raud linje, med svingen ved planområdet midt i illustrasjonen.

Gjeldande reguleringsplanar



Gjeldande reguleringsplan er R 305, Tomtebelingsplan for Øvre Allé 25, stadfesta 20.5.1939. Planen viser deling av eigedom som opphavleg tilhørde Øvre Allé 25.

Eigedomen vart frådelt fire parsellar, som kvar vart regulert for bygging av frittstående bustadshus. I planen er det tillatt maks 120 m² grunnflate på husa.

h. Vesentlege interessar som blir berørte av planinitiativet

Samfunnsinteresser

Planen følgjer opp intensjonar i ny KPA, med å sikre området kulturhistoriske verdiar. Dette gjeld bebyggelsen og vegetasjonen innanfor planområdet, som del av den større strøkskarakteren i området Singsaker/Knausen som planområdet inngår i. Området er kjenneteikna med enkelthus og hager, som gir ein open og grøn karakter som strekker seg vidare inn i Høyskoleparken.

Kommuneplanens arealdel 2022-2034 lanserte planområdet som ny hensynssone for kulturmiljø, som ei utviding av Singsaker bydel si hensynssone. Formålet var å sikre området kulturhistoriske verdi, som ei naturleg fortsetjing og styrking av verneplanane for Singsaker, Knausen og Høgskuleområdet. Området ligg i dag klemt inne mellom desse planane.

I tillegg vart husa innanfor planområdet i ny KPA foreslått justert i Trondheim kommunes kulturminnekart. Frå før hadde fire av husa verneklasse C, medan eit ikkje var merka. I ny situasjon har tre hus verneklasse C og to B. Justeringa vart gjort som ledd i ein systematisk kartlegging av bygningar særleg langs metrobusstrasseane, i Midtbyens landskapsrom og med tanke på modernismen som tidsepoke. Kartlegginga var også ei oppfølging av byutviklingsstrategien, vedteke i 2020.

Da KPA vart lagt ut på høyring låg planområdet i byggesone 2. Ved sluttbehandling var området endra til byggesone 3, som er planlagt for mindre fortetting enn byggesone 2.

Eigarinteresser

Nye hensynssoner og verneklasser vart kommentert i éin merknad av éin aktør som eig tre av dei fem eigedomane innanfor planområdet. I merknaden blir det argumentert for at området ikkje har den kulturhistoriske verdien som kommunen påstår, og at det i staden bør leggjast til rette for ei utvikling med fortetting i samanheng med NTNU Campusområdet. Det blir argumentert med at området var foreslått lagt i byggesone 2, som stiller krav til høg utnytting. Det blir også stilt spørsmål ved verdisettinga av enkeltbygningane. Eigaren sendte i same periode rivingssøknad for dei tre bygningane.

Den 7. mars 2023 vedtok Trondheim kommune v/Bygningsrådet midlertidig forbud mot tiltak for eigedomane innanfor planområdet. Forbudet vart blant anna gitt på bakgrunn av ei skriftleg utgreiing om området kulturhistoriske verdiar v/Byantikvaren, med grunn i at

bygningane har antikvarisk verdi som bør sikrast gjennom ny regulering. Byggeforbodet gjeld alle tiltak i fire år, eller til ny kommuneplan og reguleringsplan er på plass.

Lenke til behandling i Bygningsrådet 7.3.2023, med saksdokument:

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

Ovennemnde eigar klaga på vedtaket. Klagen vart handtert av Statsforvalteren, som gav kommunen medhald i saka.

Kort oppriss av områdets utvikling:

Eldste bygning i området er Øvre Allé 25, bygd i 1912. I 1939 vart det laga ein plan som viste ei frådeling av denne eignedomen, for fire nye bygningar. Dette vart gjennomført i åra etter; Øvre Allé 27 i 1939, Eidsvolls gate 2b i 1947, Eidsvolls gate 4 i 1953-54 og Eidsvolls gate 2a i 1955-56.



Flyfoto frå 1937 vs 1957, før og etter frådeling og utbygging.



T.v. 1981: eldste huset, Øvre Alle 25, har fått tilbygg til uthuset, større garasje?

T.h. 1991: Øvre Alle 27, nordligaste hus, har fått eit større tilbygg mot søraust

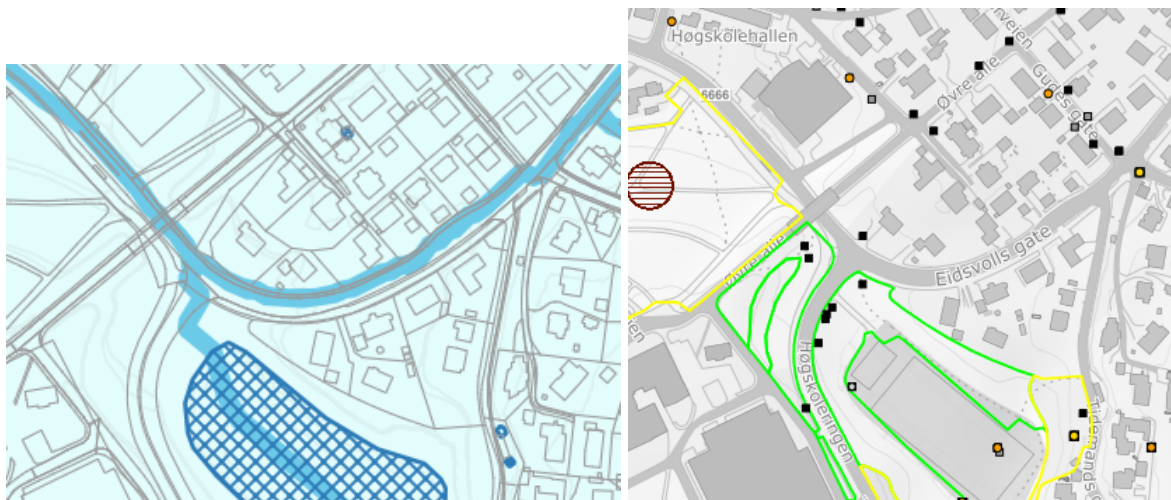


T.v. 1994: Øvre Alle 27, nordligaste hus, har fått nytt uthus (garasje?) mot nord

T.h. 2024: Dagens situasjon

I samband med den politiske behandling av saken laga byantikvaren ei kulturhistorisk vurdering av området. Denne vart lagt ved saken og er tilgjengeleg på ovanfor nemnte lenke.

i. Samfunnssikkerhet, risiko og sårbarhet



Aktsomhetskart klimarelatert risiko (t.v.) og kart over Biomangfold og naturverdier (t.h.)

Det er eit mål at planen skal bidra til å ta vare på biomangfold og naturverdier ved å sikre eksisterande tre og grønne verdier.

j. Berørte offentlege organ og andre interesserte som skal varslast om planoppstart

Avklares i oppstartsmøte.

Førebels oversikt: Private eigarar (tre ulike private samt Trondheim kommune), naboar, Trøndelag fylkeskommune.

k. Prosesser for samarbeid og medvirkning fra berørte fagmyndigheter, grunneiere, festere, naboer og andre berørte

Framdriftsplan for planprosessen:

- Mars 2025: oppstartsmøte med byplankontoret
- Vår/sommar 2025:
 - Synfaringar med eigarar på bygningar og vegetasjon
 - Samråd med diverse fagpersonar i Trondheim kommune; tilstand trær, kvikkleire, evt anna.

- Samråd fylket: Avklare hensyn og grenser til reguleringsplanen som Miljøpakken vil lage for Eidsvoll's gate, evt anna.
- Lage ROS-analyse for relevante tema
- Haust 2025:
 - Samråd med diverse fagpersonar i Trondheim kommune
 - Justering av planmaterialet
 - Politisk behandling for å legge materialet ut på høyring
- Vinter 2025/2026:
 - Gå gjennom merknadar
 - Justering av planmaterialet
 - Politisk behandling for sluttbehandling

I. Vurderingen av om planen er omfattet av forskrift om konsekvensutredninger, og hvordan kravene i tilfelle vil kunne bli ivaretatt.

Ikkje relevant.