



Detaljregulering av Cecilie Løvøs veg 10-14 og Moholtsvingen 36, detaljregulering offentlig ettersyn

Planbeskrivelse

Dato for siste revisjon av planbeskrivelsen : 22.01.2024

Dato for godkjenning av (vedtaksorgan) :

Innledning

Reguleringsplanforslaget er utarbeidet Pir II AS som er fagkyndig plankonsulent på vegne av tiltakshaver Cecilie Løvøs veg 14 AS. Planforslaget er utarbeidet med bistand fra Rambøll AS, Olav Olsen AS og Structor AS som rådgivere for tekniske fag.

Komplett planforslag er innsendt og datert 07.07.2023, og revidert 14.12.2023.

Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for ny boligbebyggelse i fem leilighetsbygg med ca. 75 boliger i variert størrelse, med tilhørende utomhusanlegg, samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur.

Planbeskrivelsen bygger på plankonsulentens beskrivelse av planforslaget, men det er gjort endringer for å belyse planforslaget bedre.



Planstatus

Overordnede og pågående planer

Planområdet er vist som eksisterende boligbebyggelse i Kommuneplanens arealdel (KPA) 2012-2024, og ligger i byggesone 2 i forslag til KPA 2022-2034. Detaljregulering av bolig i dette området er dermed i tråd med overordnet plan. Hensynssone kulturmiljø for Moholt studentby og Vestre Moholt-tun omkranser planområdet mot øst, nord og vest.

Kommunens aktsomhetskart for skolekapasitet viser at det er ledig skolekapasitet i området.



Bilde av planområdet vist med planavgrensning slik den ble varslet ved oppstart planarbeid **(jan. 2023)**

Studentsamskipnaden (SiT) har planer om utvidelse av Moholt studentby mot Prestekragevegen. Mulighetsstudie (vår 2023) for utbygging vest for planområdet, sør for studentbyen er publisert her: [Powerhouse Moholt | Sit](#). I studien er det illustrert 12 boligblokker med 795 studenthybler i blokkbebyggelse med fem-seks etasjer. Adkomst planlegges fra nordsiden.

Planprogram/Krav om konsekvensvurdering

Planområdet er vist som eksisterende boligbebyggelse i Kommuneplanens arealdel (KPA) 2012-2024, og ligger i byggesone 2 i forslag til KPA 2022-2034. Detaljregulering av bolig i dette området er dermed i tråd med overordnet plan. Det er vurdert at virkninger for miljø og samfunn

ikke utløser krav om planprogram / konsekvensutredning i henhold til forskriften. Virkninger av planen er beskrevet i denne planbeskrivelsen.

Forholdet til gjeldende planer

Planforslaget er i tråd med boligformålet i kommuneplanens arealdel. Planforslaget avviker fra gjeldende reguleringsplan fra 1975, som regulerer småhus og rekkehus.

Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold

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).

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. Beliggenheten gir svært gode solforhold, men gjør også at området er utsatt for vind og vær fra sør og vest. Dominerende vindretning er fra sør-sørvest om vinteren og fra vest-nordvest om sommeren.

Planområdet grenser til hensynssonen 16.6. Moholt Studentby, med Moholt Studentby i vest og Vestre Moholt-tun i øst, beskrevet slik i KPA: *Studentbyen består av en enhetlig teglbebyggelse av nærmest kubistiske blokker ordnet i rekker i et vel tilrettelagt og kvalitetsfylt park- og utomhusområde. Boligene er planlagt og tegnet av arkitekt Herman Krag. Bebyggelsen bestående av tre-fire etasjes punkthus oppført i tegl. Vestre Moholt-tun består av en tre etasjers lamellbebyggelse.*

Blokkene på vestsiden av planområdet har også teglfasade, og ligger i rekker rundt gårdsrom, med enten trafikkareal eller grønne tun for lek og opphold. På nedsiden i sør ligger eneboliger i rekke langs Moholtsvingen og Prestekragevegen, med Omkjøringsvegen/E6 nedenfor.

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'.

Rekreasjonsverdi / rekreasjonsbruk, uteområder

Planområdet er lite brukt som rekreasjonsområde for allmennheten, annet enn til private hager med plen og busker. 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.

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, delvis med grusdekke og uten fortau fra Moholt alle til 13 eneboliger / rekkehus. Moholtsvingen er kommunal veg og har høyere vegstandard med fortau. Det er ikke registrert trafikulykker på nærmeste vegnettet til planområdet.

Det er godt kollektivtilbud med holdeplass for metrobuss og flere andre linjer langs Jonsvannsveien, bare 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, og her når man andre deler av byen ved å bytte buss.

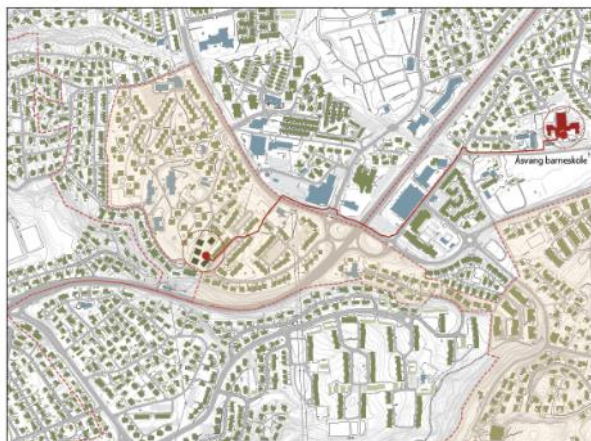
Barns interesser

Planområdet benyttes i liten grad av barn. Det finnes enkelte mindre private lekeplasser i området rundt, for eksempel i Moholt borettslag og Moholt studentby. Det ligger flere barnehager i området, bl.a. Moholt barnehage (SIT) i tilknytning Moholt studentby.

Sosial infrastruktur

Planområdet ligger i Åsvang barneskolekrets og Hoeggen ungdomsskolekrets, begge med ledig skolekapasitet per mai 2023. Det er flere barnehager i nærheten.

Åsvang barneskole



Hoeggen ungdomsskole



Skolekretser for Åsvang barneskole og Hoeggen ungdomsskole. Planområdet er merket med rød sirkel og skolevegen er markert med rød strek.

Boligsammensetning i området

Planområdet ligger omkranset av ulike boligområder.

Moholt studentby har eksistert siden midten av 1960-tallet, og inneholder 1308 hybler, 177 to-roms og 144 tre-roms leiligheter. Vestre Moholt-tun borettslag er bygd i 1968, og inneholder 13 blokker med 276 boliger med størrelser som varierer fra to-roms/43 m² til fire-roms 88 m². På sørsiden av Moholtvingen og Prestekragevegen ligger det rekke med eneboliger og rekkehusbebyggelse. Til sammen representerer naboområdet et variert boligtilbud.

Universell tilgjengelighet

Planområdet har opptil 4 meter høydeforskjell fra Moholtvingen og opp til Cecilie Løvøs veg. I dag har eneboligene innganger og henvendelse mot begge nivåene og tar delvis opp terrenget ved hjelp av etasjeplan i boligene. Hager og uteområder er ikke universelt utformet.

Teknisk infrastruktur

Planområdet er tilknyttet offentlig ledningsnett for vann og avløp, uten særskilte tiltak for overvannshåndtering, og det er kabler for strøm som kommer fra nettstasjon i Vestre Moholt-tun. Planområdet ligger ikke innenfor konsesjonsområdet for fjernvarme.

Ytre miljøpåvirkning – grunnforhold, støy, mm

Grunnforhold;

Grunnundersøkelser i området viser at grunnforholdene består av tynt løsmassedekke av fyllmasser og/ eller leire eller over berg. Det er ved tidligere undersøkelser registrert berg ca. 2,5-4 meter under terreng. Det er registrert bløte masser/kvikkleire lokalt langs E6 sør for planområdet, men disse har ingen påvirkning på planområdet, der det er grunt til berg. Det er ikke fare for at det vil utløses områdeskred, og planområdet ligger dermed ikke innenfor eller i utløpet fra aktsomhetsområder for noen typer skred.

Flom;

Planområdet er ikke flomutsatt i dag, og overvann infiltreres i grunnen på naturlig vis på grønne park- og hageareal i området, og vann fra tette flater som veger, ledes til offentlig sluk. Det er ikke kjent at det er hendelser som har påført skade ved for eksempel styrtregn eller lignende.

Høyspentanlegg;

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

Støy;

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.

Luftforurensning;

Planområdet ligger ca. 100 meter unna E6 Omkjøringsvegen i luftlinje, og høydeforskjellen er hele 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.

Risiko og sårbarhet (eksisterende situasjon)

Det er få tema som er relevant ift. risiko og sårbarhet for dette planområdet. Relevante tema kan være

- *Naturgitte forhold*; sterk vind og overvannshåndtering ved store nedbørsmengder
- *Kritiske samfunnsfunksjoner og infrastruktur*; vann, avløp og overvann, inkl. forsyning av slokkevann, framkommelighet for nød- og redningstjenester og nærhet til høyspentlinje
- *Forhold til omkringliggende områder*; fare for hendelser forbundet med sprengningstiltak i anleggsperiode og ev. andre hendelser i anleggsperioden.

Beskrivelse av planforslaget

Planlagt arealbruk, reguleringsformål

Planforslaget regulerer boligbebyggelse med tilhørende p-kjeller, renovasjonsanlegg og kjøreveg.

Eksisterende boliger som skal rives på nr. 10, 12 og 14, og på Vestre Moholt-tun 36 reguleres til blokkbebyggelse. Selve vegen Cecilie Løvøs veg reguleres for å sikre utbedring av hele vegstrekket. Det legges bestemmelsesområde på deler av naboeiendommer i sør og øst, som kan bli direkte berørt i anleggsperioden.

Planlagt bebyggelse og anlegg

Planen har bebyggelse som bygger videre på den frittliggende tun-bebyggelsen i vest. Oppå parkeringssokkel etableres fem punkthus rundt et gårdsrom. Bebyggelsen planlegges i fire-fem etasjer, som er noe høyere enn bygningene omkring.

Bygningshøydene tilpasses situasjonen og trappes ned mot småhusene i nord.

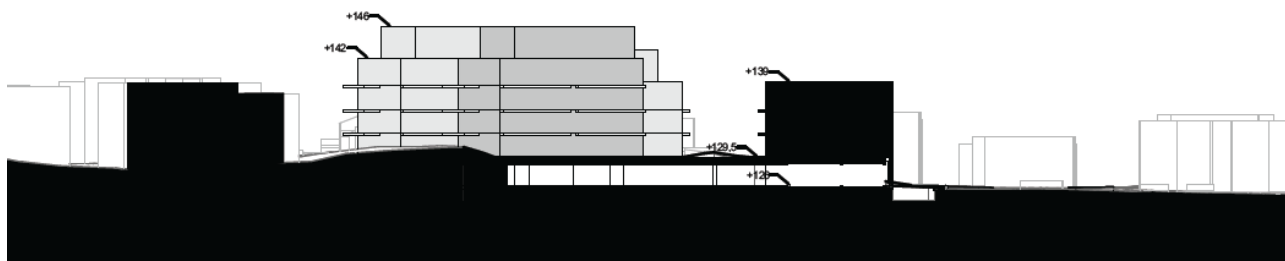
Planforslaget viser en ny snarveg som gir en gangforbindelse mellom Prestekragevegen og Moholtsvingen.

Utsnitt av situasjons- / landskapsplanen



Utbyggingsområdet har ca. 4 meter

høydeforskjell mellom nivået ved Vestre Moholt-tun i øst og Cecilie Løvøs veg i nordvest. Terrengspranget utnyttes ved at det lages parkeringssokkele med innkjøring fra Vestre Moholt-tun, og beboerparkering skjer her.



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

Grad av utnyttning, antall boliger, leilighetsfordeling

Planforslaget åpner for inntil 5350 m² BRA med ca. 70 leiligheter i varierende størrelse. Snittstørrelsen i det illustrerte prosjektet er 69 m² pr enhet.

Innenfor planområdets byggeområder for blokkbebyggelse skal det etableres minimum 45 boenheter og maksimalt 86 boenheter som tilsvarer minimum 7,5 boliger /daa, maksimalt 14 boliger /daa.

Innenfor planområdets byggeområder for blokkbebyggelse skal det legges til rette for variert boligsammensetning.

Ettroms leiligheter kan utgjøre maksimalt 10 %, og boenheter med fire rom eller mer skal utgjøre minimum 10 % av samlet antall boenheter innenfor planområdets byggeområder for blokkbebyggelse.

Bomiljø/kvalitet

Alle boliger får hovedinnganger fra tunet på terrengnivået med Cecilie Løvøs veg. Tunet fungerer også som felles uteareal for beboerne, der utforming med gangveger og møteplasser gjør uterommet til et trygt oppholdssted for beboere i alle aldre, med både planlagte og tilfeldige møter mellom beboere og besøkende. En trapp i sør leder ned til den nye snarvegen mot Prestekragevegen. Med parkering i sokkel får dette boligområdet ett universelt utformet og bilfritt adkomst- og uteoppholdsareal på samme terrengnivå som Cecilie Løvøs veg.

Alle leilighetene skal ha private balkonger / terrasser / privat uteplass. Ingen leiligheter er ensidig belyst mot nord eller øst. Ensidige leiligheter i prosjektet er vendt enten mot sørøst, sørvest eller vest.

Gangforbindelser

Gangforbindelser fra Cecilie Løvøs veg til Moholtsvingen og fra Moholtsvingen til Prestekragevegen er sikret som bestemmelsesområder i planforslaget. 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.

Gangforbindelsen mellom Prestekragevegen og Moholtsvingen;

Gangforbindelsen legges på eksisterende terreng og utformes som en snarveg, med minimum bredde på 1,5 meter. Håndløper skal etableres der det er bratt stigning og mer enn 0,5 meter høyde ned til sideterreng. Snarveien skal være belyst.



Ny forbindelse mellom Prestekragevegen og Moholtsvingen - bredde 1,5 meter, rekkverk og belysning

Gangforbindelser fra Cecilie Løvås veg;

Det etableres en gangforbindelse fra Cecilie Løvås veg til Moholtsvingen. Gangveiene har varierende bredde (1,5 til 3,5 m) og skal opparbeides med permeable belegg. Der det etableres trapper skal det være håndløper på begge sider. Snarveiene skal være belyst.

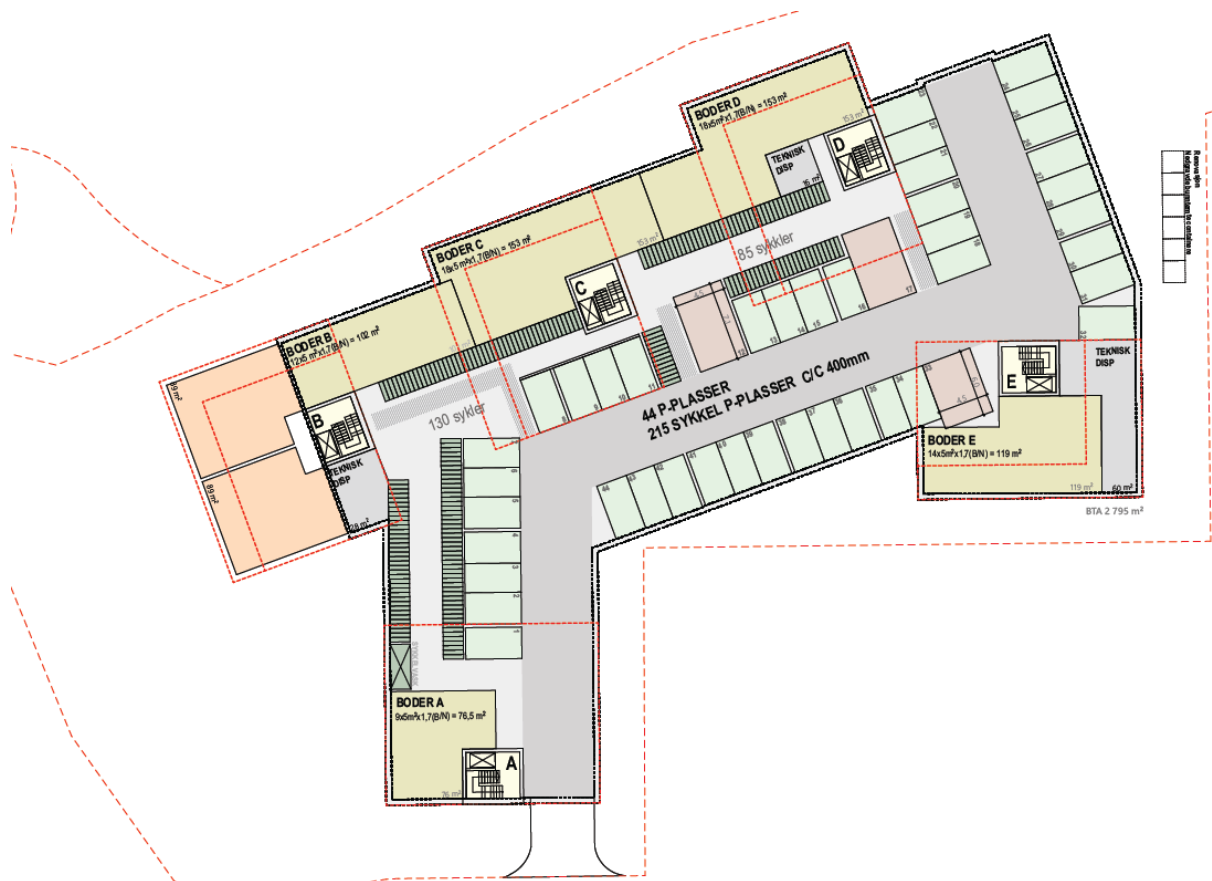
Trafikkløsninger og parkering

Hovedadkomst for bil til innendørs parkeringssokkel for bil og sykkel, planlegges via kommunale veger Moholtsvingen / Vestre Moholt-tun. Cecilie Løvås veg blir hovedadkomst for gående.

All parkering skjer i parkeringssokkel med planfri innkjøring fra Moholtsvingen, med unntak av fire plasser for gjesteparkering og tilbringertjenester i enden av Cecilie Løvås veg.

I sokkel etableres også boder og sykkelparkering, inkl. areal for sykkelvedlikehold. Det legges opp til lademulighet for elektriske biler og sykler.

Illustrert prosjekt viser en parkeringsdekning på 0,62 plasser per bolig, og plass til 215 sykkel-plasser med plass til flere hvis de er i to høyder. Minimumskravet er satt til 0,6 bil p-plasser per 100 m² eller boenhet. Min. 3 sykkelparkeringsplasser pr. 100 m² BRA eller per boenhet, der minimum 5 % skal være dimensjonert for lastesykler.



Parkeringskjeller med innkjøring i plan fra Moholtsvingen

Tilknytning til infrastruktur

Ny bebyggelse kobles til offentlig nett for vann, avløp, elektrisitet og tele/data.

Slukkevann;

Behov for slukkevann og brannhydrant er redegjort for i VA-notat som følger planforslaget.

Renovasjon;

Det etableres nedkast for nedgravde avfallsløsninger for renovasjon i enden av Cecilie Løvøes veg, med tilhørende vendehammer. Nedgravde containere plasseres utenfor kjeller. Areal for nedkast ligger mindre enn 100 meter fra innganger til alle boligene (preakseptert avstand i TEK 17 §12-2) og det ligger til rette for universell utforming.

Foreløpig beregning for 80 boliger, viser behov for seks containere og fire ulike fraksjoner:

For planområdet er det også mulig med tilknytning til eksisterende kommunalt avfallssuganlegg i Moholt studentby. 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 det er avsatt tilstrekkelig areal til at alle fraksjoner kan etableres på egen grunn, med nedgravde containere.

Tilknytning til fjernvarme;

Krav om tilknytning til fjernvarme er ikke aktuelt i planforslaget, da planområdet ikke ligger innenfor konsesjonsområdet.

Miljøoppfølging, miljøtiltak

Støyberegninger viser at en begrenset del av fasadene mot sør ligger i gul støysone på grunn av støy fra Omkjøringsvegen. Planbestemmelsene sikrer at leiligheter innenfor gul sone skal være gjennomgående og ha stille side. I planbestemmelsene er det gitt vilkår for boliger som kan bli liggende i gul støysone.

På grunn av berggrunn blir det sprengningsarbeider i anleggsperioden. Bestemmelser sikrer at anleggsarbeidet skal skje iht. gjeldende regelverk, og at det skal lages en plan for anleggsperioden, inkl. varslingsrutiner for berørte beboere i nabolaget rundt anleggsområdet/byggeplassen.

Det er behov for masseutskiftning/-forflytning. Masser må dokumenteres å være rene før de kan fraktes ut av området. Om massene ikke kan dokumenteres å være rene, må forurensningsgrad påvises og massene håndteres etter forurensningsforskrift.

Universell utforming

Nye boliger og uterom utformes iht. gjeldende regelverk for universell utforming. Boliger, takterrasser og parkering er universelt tilgjengelig med heis, og uterommet har trinnfri adkomst fra alle hovedinnganger.

Uteoppholdsareal

Uteoppholdsareal for nye boliger ligger i sentralt bilfritt gårdstun med gode solforhold. Arealregnskapet viser at prosjektet tilfredsstillter uteromskrav med 50 m² pr. 100 m² BRA bolig eller pr. boenhet. Det forutsettes at gangforbindelser utformes i sammenheng med og som del av felles uteoppholdsareal.

Kravet til uterom er 2625 m². Halvparten skal være felles på terreng (1313 m²) og halvparten av dette skal være solbelyst på nøkkeltidspunktene 21. mars kl. 15 og 23. juni kl. 18 (krav 657 m²). Prosjektet har illustrert 1532 m² kvalitativt uteareal på terreng.

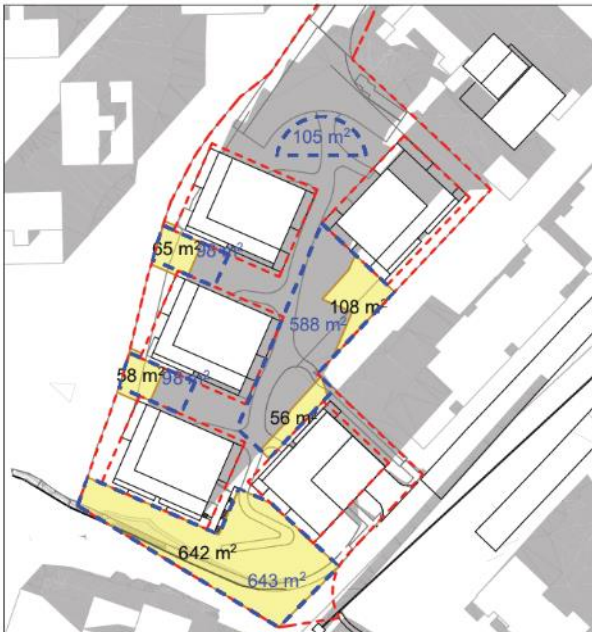


Felles uteareal



Felles uteareal

Felles areal for planområdet til venstre, og til høyre er kvalitativt uteareal vist med blå stipling



Vårjevdøgn 21.03 kl. 1500



Sommersolhverv 23.06 kl. 1800

Sol på felles uterom på nøkkeltidspunkter (rød stipling angir plangrense og private uterom, blå stipling angir «kvalitative uterom»)

Solfylte arealer i felles uterom i mars kl. 15 er 930 m² og i juni kl. 18 er arealet 850 m².

Utearealene er solrike, og det er sikret i bestemmelser at lekearealer skal plasseres der det er gode solforhold.

Risiko og sårbarhet, planlagt situasjon

I ROS-analysen er mulige uønskede hendelser ut fra en generell/teoretisk vurdering sortert i hendelser som kan påvirke planområdets funksjon, utforming m.m., og hendelser som direkte kan påvirke omgivelsene, henholdsvis virkninger **for** og virkninger **av** planforslaget.

Sjekkliste er gjennomgått i henhold til krav i plan- og bygningsloven. Vurderingen er gjort for å finne mulige risiko- og sårbarhetsforhold som har betydning for om arealet er egnet til formålet. Videre om det er behov for endringer i slike forhold som kan komme av planlagt utbygging.

Aktuelle tema: Risiko- og sårbarhetsanalyse	Sannsynlighet	Konsekvens	Risiko
Brann / eksplosjon ved industrianlegg	Mindre sannsynlig	En viss fare	
Kjemikalutslipp o. a. forurensning	Mindre sannsynlig	En viss fare	
Forurenset grunn, endret bruk av gamle industritomter	Meget sannsynlig	En viss fare	
Støysoner ved infrastruktur	Meget sannsynlig	Ufarlig	
Viktig veg / jernbane	Mindre sannsynlig	En viss fare	

Grønt er utenfor risiko-området, gult krever tiltak og rødt krever tiltak iverksatt

Det er gjennomført en risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse) i forbindelse med utarbeidelse av reguleringsplan for Cecilie Løvøs veg 6-14 og Moholtsvingen 36 i Trondheim kommune.

Analysen baserer seg på kjent og tilgjengelig kunnskap og nye utredninger av tema som grunnforhold, vann og avløp, støy og trafikk.

Det er vurdert at relevante tema å vurdere i forhold til risiko er naturgitte forhold som sterk vind og overvannshåndtering ved store nedbørsmengder, kritiske samfunnsfunksjoner og kritiske infrastrukturer som vann, avløp og overvann, inkl. forsyning av slokkevann, framkommelighet for nød- og redningstjenester og nærhet til høyspentlinje, og i tillegg anleggsperiode med fare for hendelser forbundet med sprengningstiltak og ev. andre hendelser.

Tema kulturminner/antikvarisk bebyggelse er knyttet til sårbarhet, og er beskrevet, vurdert og oppsummert i planbeskrivelsen.

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

Matrisen viser risikovurdering

Konsekvens Sannsynlighet	Ufarlig/ ubetydelig - 1	Mindre alvorlig - 2	Alvorlig - 3	Svært alvorlig - 4
Meget sannsynlig - 4			5 (høyspent-ståling)	
Sannsynlig - 3	6 (støy)			
Mindre sannsynlig - 2		1 (vind), 2 (overvann)	7 (anl.periode)	
Lite sannsynlig - 1	3 (VAO+brannvann)		4 (nødetater), 5 (høyspent)	

ROS-analysen viser at det er to tema som medfører risiko som må håndteres; høyspentlinje og anleggsperioden. Gjennom planlegging og risikoreducerende tiltak vil det være mulig å redusere risiko for uønskede hendelser, og redusere omfanget av eventuell fare/ ulykker.

Flertallet av hendelsene har havnet i grønn kategori, kun en hendelse kommer i gul kategori, og en hendelse havner i rød kategori. Flere av hendelsene innebærer fare, men det er lite eller mindre sannsynlig at hendelsene skal inntreffe. For høyspentlinje/stråling og anleggsperioden er mulige avbøtende tiltak vurdert, og sikret i plankart og bestemmelser.

Det kan konkluderes med at prosjektet i seg selv ikke vil medføre større farer enn hva som kan aksepteres.

Ved gjennomføring av påkrevde tiltak og avbøtende tiltak, er det vurdert at dette vil redusere risikoen for og konsekvensene av de ulike hendelsene til et akseptabelt nivå. I anleggsfasen skal byggherre og entreprenør til enhver tid ta hensyn til stedlige forhold og følge gjeldende regelverk for å unngå uhell.

Virkninger av planforslaget

Byform, stedets karakter og viktige siktlinjer

Ny bebyggelse tilpasser seg eksisterende blokkbebyggelse rundt planområdet. Det planlegges en noe høyere bebyggelse, for å tilpasse utnyttelsen til politiske føringer om fortetting i sentrale byområder og nært metrobusstraseene.

Høydestudier og nær- og fjernvirkninger viser at bebyggelsen innordner seg stedets karakter sett fra Cecilie Løvås veg, mens den kan oppleves noe ruvende sett fra Prestekragevegen rett nedenfor planområdet, der det i dag er et åpent landskapsrom opp mot ny bebyggelse. Ny bebyggelse er trukket inn på tomten, og gangforbindelse ligger som en buffer mellom eksisterende småhusbebyggelse og ny bebyggelse.

Studentsamskipnaden planlegger et større byggeprosjekt i det åpne arealet nord for Prestekragevegen, og når det realiseres, vil ny bebyggelse i Cecilie Løvås veg få begrenset synlighet, ut over nærvirkning fra snuplassen i enden av Prestekragevegen.



Situasjons-/landskapssnitt

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

Nærvirkning | 2

Sett fra Cecilie Løvøs veg



Nærvirkning sett fra Cecilie Løvøs veg

Nærvirkning | 3

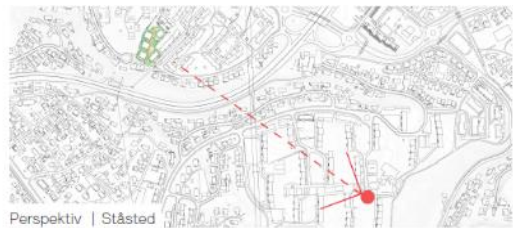
Sett fra Prestekragevegen



Nærvirkning sett fra snuplass i Prestekragevegen

Fjernvirkning | 5

Området sett fra Othilienborgtunet



Fjernvirkning sett fra Othilienborgtunet, fra dette ståstedet skimtes ny bebyggelse så vidt over horisonten, like til venstre for midten av bildet

Fjernvirkning | 6

Området sett fra Steinan



Fjernvirkning sett fra Steinan

Fjernvirkning | 10

Området sett fra Høemshøgda.



Illustrasjoner av planområdet sett fra Byåsen; dagens situasjon over og ny bebyggelse vist i illustrasjon under



Moholt, sett fra Byåsen. Her ser man tydelig det nye prosjektet bryte horisonten i høyre halvdel av bildet.

Den største endringen og synligheten 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, og kan vurderes å ikke bli spesielt dominerende, eller markere seg spesielt i synsbildet.

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.

Kulturminner og kulturmiljø - tilpasning til, eksisterende terreng og omgivelser

Planområdet grenser til hensynssone for kulturmiljø; blokkbebyggelsen fra 1960-70-tallet i Moholt studentby og Vestre Moholt-tun. Planlagt ny bebyggelse planlegges etter samme prinsipp som denne bebyggelsen, som punkthus omkring et tun. Ny bebyggelse er noe høyere, men likevel betydelig lavere enn studentboligblokkene inne i hensynssonen litt lenger nordvest. Disse fem blokkene er bygget i massivtre i ni etasjer. Ny bebyggelse i planområdet vurderes å få et betydelig mindre markant uttrykk enn massivtreblokkene, og kan med fasadeuttrykk og fargebruk tilpasses teglsteinsblokkene i studentbyen på en harmonisk måte. Det vurderes at ny bebyggelse vil ha ubetydelig virkning på den eksisterende bebyggelsen, og ikke forringe den antikvariske verdien av denne.

Trafikkøkning, vegforhold

Trafikkmengder er vurdert av trafikkrådgiver, Structor AS.

Cecilie Løvås veg:

I dag:

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

Planlagt situasjon:

- Ni eneboliger skal fortsatt benytte Cecilie Løvøs veg anslått til ÅDT 32 (9 x 3,5) kjt/døgn
- Renovasjon, varelevering til nye boliger og fire gjesteparkeringsplasser vil utløse liten trafikk, og det forventes ikke at dagens ÅDT på 45 vil endres.

Moholtsvingen:

I dag:

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

Planlagt situasjon:

- Kjøring til og fra p-kjeller tilrettelagt for 56 p-plasser anslås å gi økt trafikk i Moholtsvingen med $3,5 \times 56 = 196$ i ÅDT.
- Etter utbygging med ca. 75 nye leiligheter, og parkeringsdekning 0,65 vil trafikkmengden i Moholtsvingen øke til ÅDT 1250.

Det er beregnet økt trafikk i Moholtsvingen. Trafikkøkningen er beregnet å bli 1250 antall biler ift. 1050 biler (ÅDT) i dagens situasjon. Moholtsvingen er kommunal veg som har fortau som trafiksikkert tilbud for gående i dagens og ny situasjon.

Trafikken i Cecilie Løvøs veg er beregnet å få ubetydelig trafikkøkning, på grunn av at biladkomst til nye boliger/boligparkering skjer fra Moholtsvingen.

Vendehammer i enden av vegen har i planforslaget radius 12,5 meter som passer for renovasjonskjøretøy og brannbil.



Vendehammer i enden av Cecilie Løvøs veg (speilvendt av løsning av geometriplan fra Structor AS)

Beredskap og ulykkesrisiko

Planforslaget viser hvordan brann- og stigebiler kan stilles opp ved hendelser som krever redning.

Tilgjengelighet for alle til uteområder og gang- og sykkelvegnett

Attraktiv og trygg tilgjengelighet for gående og syklende til uteområder, offentlige og private tjenester og kollektivholdeplass.

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

Luftkvalitet og støy;

Planområdet ligger med stor avstand fra hovedvegnettet, og påvirkes ikke av partikkelforurensning fra omliggende vegnett. Vegtrafikkstøy kan gi enkelte punkter i gul sone på enkelte fasader mot sør. Med fortetting i sentrale byområder må noe støypåvirkning kunne aksepteres, forutsatt at det gjøres tiltak som er mulige innenfor helhetlige vurderinger som estetikk, økonomi og hensiktsmessighet. I planbestemmelser er det gitt vilkår for boliger som kan bli liggende i gul støysone, og det er sikret at alle enheter får en stille side.

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 lagt inn bestemmelse om vilkår hvis ny bebyggelse i BB2 etableres før det er gitt konsesjon til nedgraving av eksisterende høyspentlinje i H370. Da skal bygget plasseres med

avstand minimum 4 meter fra byggrensen mot Moholtsvingen. Alle boenheter skal ha rom for varig opphold i del av bygget som har beregnet grenseverdi for elektromagnetisk felt under 0,4 mikroTesla.

Det vurderes at dette gir tilstrekkelig sikkerhet mot negative helsevirkninger av elektromagnetiske felt, jf. bestemmelse § 20.1 i KPA.

Hensyn til høyspentlinjen er sikret i planforslagets plankart og bestemmelser:

- Hensynssone - faresone (H370) i berørt del av planområdet i sone nærmere midtlinje høyspentlinje enn 10 meter.
- Bestemmelse som gir vilkår for boligeneheter i BB2 hvis de etableres før det er gitt konsesjon til å grave ned høyspentlinjen.
- Infrastruktur for anleggstransport, renovasjon, brann- og redning, varelevering vil betjene området via Cecilie Løvøes veg, for å unngå fare eller skade på høyspentlinjen.
- Det kreves plan for byggearbeider og dokumentasjon av sikkerhet ved utbygging i nærhet av høyspentlinje før det gis igangsettingstillatelse.
- Bestemmelse krever at netteier skal varsles før det kan igangsettes anleggsarbeid nærmere høyspentlinje enn 30 meter.

Kapasitet på infrastruktur for vannforsyning, avløp og overvann

Det offentlige ledningsnett har kapasitet til å håndtere vanntilførsel, avløp og overvann med fordrøyingstiltak.

Virkninger som følge av klimapåvirkninger

Overvann håndteres etter anbefalinger i overordnet VA-plan med fordrøyingstiltak i kombinasjon med åpne løsninger.

Samlet vurdering av virkninger for folkehelse

Luftforurensning er under anbefalte grenseverdier, og tilsvarende for støy for de aller fleste boligene, og vil ikke økes merkbart av planforslaget. Alle boliger vil ha tilgang til felles uterom, samt private uterom i direkte tilknytning til egen bolig. Hoveddelen av felles uterom legges mellom byggene og vil få gode solforhold. Planen har trafikksikre adkomster og kort avstand til hverdagsfunksjoner som bussholdeplass, butikksenter, skole-barnehage og bibliotek, som sikrer gode muligheter for sykkel/gange.

Byveksttalen

Fortetting med boligbebyggelse i et etablert boligområde innenfor radiusen på 4 km fra Trondheim sentrum og i nærheten av metrobusstrasé, er i tråd med statlige planretningslinjer og med kommunens Byveksttale; Trondheim som kompakt by med klima- og miljøvennlige transportformer som kollektivtransport og sykkel. Metrobussen betjener kollektivbuen hvor mange av byens arbeidsplasser er lokalisert, noe som vil gi kort veg til mange arbeidsplasser.

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 vil velge andre transportformer enn privatbil i hverdagen.

Det vurderes at gjennomføring av planforslaget viser et godt grep for å begrense vekst i personbiltrafikk i henhold til Trondheim kommunes mål om nullvekst.

Anleggsperioden

Anleggsområdet;

I hovedsak vil utslag bergskjæring for byggegrop i liten grad slå inn over naboeiendommer eller tilstøtende veganlegg.

Byggene fundamenteres på banketter og enkeltfundamenter over berg eller delvis over berg og løsmasser. Nødvendig berguttak for parkeringskjeller vil være mellom ca. 0,5 til 4,2 meter under bergnivå, med utstrekning som vist i plangrunnet. Ved utførte grunnundersøkelser er det ikke observert grunnvann.

Nødvendige hensyn i 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 fortrinnsvis benytte Cecilie Løvøs veg som transportveg. Forholdet til høyspent må avklares mht. tårnkran og max transporthøyde under ledningen hvis transport via Moholtsvingen skal være aktuelt.

Det må utføres tilstandsregistrering og rystelsesmålinger på nabobygg i forbindelse med berguttaket (sprengning og pigging), og det må fastsettes rystelsekrav iht. NS 8141.

Plan for gjennomføring av anleggsperioden med nødvendige hensyn til naboer er sikret i planens bestemmelser.

Planlagt gjennomføring

Tidsplan gjennomføring

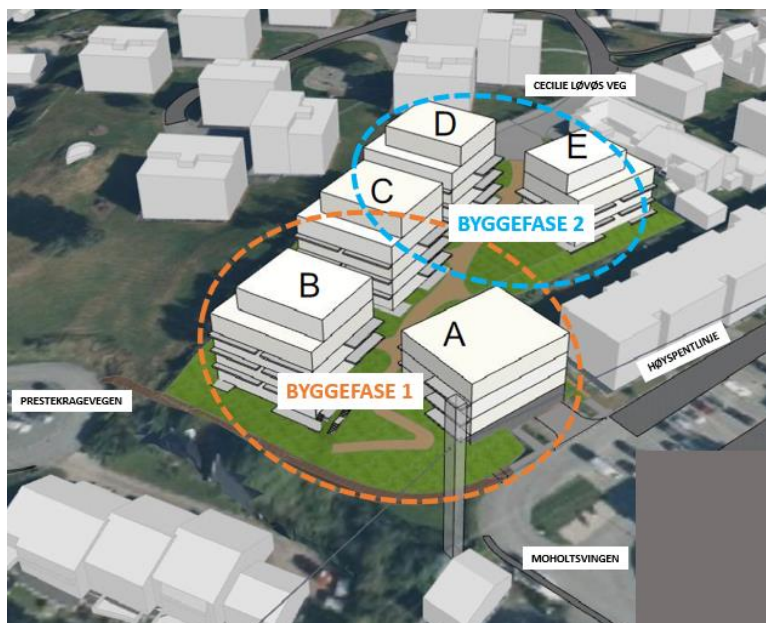
Utbyggingen planlegges i to byggefaser à 12-15 måneder.

Byggefase 1 inkluderer klargjøring av alle tomtene, etablering av byggegrop, grunnarbeider og deler av parkeringskjeller og de tre boligbyggene som ligger lengst sør med tilhørende utomhusanlegg og (midlertidig) renovasjonsanlegg.

Byggefase 2 inkluderer de to boligbyggene lengst nord med tilhørende parkeringskjeller og utomhusanlegg. I tillegg ferdigstilling av renovasjonsanlegg og Cecilie Løvøs veg.

Betongarbeider i byggefase 2, ferdigstilles før boliger i byggefase 1 tas i bruk.

Planen vil gjennomføres i faser over flere år, trolig med byggestart i løpet av ett år.



Illustrasjon som viser planlagte byggefaser

Økonomiske konsekvenser

I planforslaget reguleres ingen offentlige anlegg.

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.

Statsforvalteren og fylkeskommunen er opptatt av å sikre tilstrekkelig kvalitet og utnytting uten at dette går på bekostning av viktige grøntareal og uteområder.

Byplansjefens vurdering

Prosjektet ligger inntil grøntareal men bygges ut innenfor eksisterende private eneboligtomter og påvirker dermed ikke grøntarealet.

Statens vegvesen viser til at det er mye støy- og luftforurensing fra E6, dette må belyses i planen.

Byplansjefens vurdering

Planområdet ligger høyt over E6 og terrenget skjermer de nederste etasjene av prosjektet. Det er kun de øverste etasjene som påvirkelse av støy i gul støysone. Bestemmelsene sikrer at disse leiligheten får en stille side.

SiT ønsker at gangforbindelse østover fra sin tomt endres. I planen er denne lagt på en del av SiTs eiendom for å kunne skape en forbindelse mellom Prestekragevegen og Moholtsvingen. SiT

ønsker at det gjøres en vurdering av skygge mot sin tomt.

Byplansjefens vurdering

Skyggeanalyser er vedlagt i saken. Siden prosjektet ligger på østsiden av SiTs eiendom vil det bli noe skygge tidlig på dagen. Fra tidlig ettermiddag vil ikke prosjektet skyggelegge SiTs eiendom. Gangforbindelsen er lagt så skånsomt som mulig der det er minst behov for arealbeslag og etablering av støttemurer. Byplansjefen mener dette er den beste løsningen for gangstien.

Naboer er bekymret for grøntområdet nord for Prestekragevegen, høy utnyttelse, gangveg mellom Prestekragevegen og Moholtsvingen, dominerende bygg, små enheter (ønsker flere familieboliger), lav parkeringsdekning (frykter villparkering).

Byplansjefens vurdering

Planen tilrettelegger for en ganske høy og tett bebyggelse, men tettheten er ganske lik lignende prosjekter. Siden prosjektet ligger såpass høyt i terrenget og per i dag ikke har naboer like vest for seg så skyggelegger ikke prosjektet for mye. Naboer nord for prosjektet blir mest berørt, men de vil ikke påvirkes på kveld, etter kl. 18.00.

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. Byplansjefens innstilling til reguleringsforslaget framgår av vedtaket.