



PIR2 AS  
Fjordgata 21  
7010 TRONDHEIM

Vår saksbehandler  
Jogeir Engeset Mikalsen

Vår ref.  
2023/13469  
oppgis ved alle henvendelser

Deres ref.

Dato  
25.01.2024

## Delegasjonsvedtak i plansak

### Vedtak om utleggelse til offentlig ettersyn av Cecilie Løvøs veg 10-14 og Moholtsvingen 36, detaljregulering

Byplansjefen har etter delegasjon fattet følgende vedtak:

#### VEDTAK

Byplansjefen vedtar å legge forslag til detaljregulering av Cecilie Løvøs veg 10-14 og Moholtsvingen 36 ut til offentlig ettersyn, samtidig som det sendes på høring.

Reguleringsplanforslaget er vist på kart i målestokk 1:1000, merket Pir II AS, datert 07.07.2023, sist endret 14.01.2024, planbeskrivelse datert 22.01.2024 og bestemmelser datert 22.01.2024.

Vedtaket fattes i henhold til plan- og bygningsloven § 12-11 og etter Trondheim kommunes delegasjonsregler.

#### SAKSFRAMSTILLING



*Planområdet ligger sørøst for Moholt studentby*

Postadresse:  
Trondheim kommune  
Byplankontoret  
Postboks 2300 Torgarden  
7004 TRONDHEIM

Besøksadresse:  
Holtermanns veg 9

Telefon:  
72 54 25 00

Organisasjonsnummer:  
NO 942 110 464

E-postadresse: [byplan.postmottak@trondheim.kommune.no](mailto:byplan.postmottak@trondheim.kommune.no)  
[www.trondheim.kommune.no](http://www.trondheim.kommune.no)

## Bakgrunn

Reguleringsplanforslaget er utfyllende beskrevet i den vedlagte planbeskrivelsen.

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.

## Beskrivelse av planforslaget

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.

I planprosessen har hovedutfordringen vært å sikre tilstrekkelig uterom samt diskusjon om høyder på ny bebyggelse.

Bebyggelsen er i fire-fem etasjer med en utnyttelse på 5350 m<sup>2</sup> BRA. Med en gjennomsnittsstørrelse på leilighetene på 70 m<sup>2</sup> tilsvarer dette en tetthet på 11,7 boliger per dekar



*Bilde av planområdet vist med planavgrensning slik den ble varslet ved oppstart planarbeid*



*Prosjektet i fugleperspektiv sett fra sør*



Prosjektet sett fra snuplass i Prestekragevegen til venstre og fra Cecilie Løvøs veg til høyre

Gjennomføring av prosjektet innebærer riving av de fire eksisterende eneboligene på tomten og sprengning /utgraving for parkeringskjeller. Innkjøring til parkeringskjeller vil bli fra Moholtsvingen. Kjeller og veg ligger på samme kotenivå, og det unngås rampe. Boligene blir hovedsakelig etablert på taket av parkeringskjelleren, med unntak av bygget mot sør som får sokkel med boenheter. Tomten har to nivå også i dag, med adkomst både fra Moholtsvingen og fra Cecilie Løvøs veg, som ligger 3-4 meter høyere. Adkomsten fra Cecilie Løvøs veg skal brukes til renovasjon, brann og redning og nyttetransport.

Planforslaget sikrer parkeringsdekning på minimum 0,6 p-plasser for bil per 100 m<sup>2</sup> eller boenhet og minimum 3 sykkelparkeringsplasser per 100 m<sup>2</sup> BRA eller per boenhet, der minimum 5 % skal være dimensjonert for lastesykler.

### Uteoppholdsareal

Arealregnskapet viser at prosjektet tilfredsstiller uteromskravet med 50 m<sup>2</sup> per 100 m<sup>2</sup> BRA bolig eller per boenhet. Det forutsettes at gangforbindelser utformes i sammenheng med og som del av felles uteoppholdsareal.



Felles areal er vist som grønt. Til høyre er kvalitativt uteareal vist med blå stipling.

## Vurdering

### Landskapsvirkninger

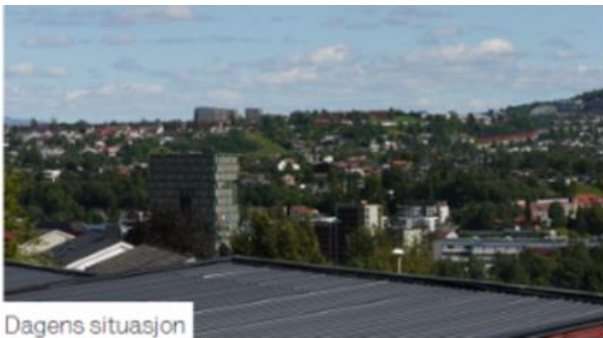
Ny bebyggelse tilpasser seg eksisterende blokkbebyggelse rundt planområdet, men er en-to etasjer høyere enn nabobebyggelsen i henholdsvis vest og øst. Høydestudier og nær- og fjernvirkninger viser at bebyggelsen innordner seg stedets karakter sett fra Cecilie Løvøs veg. Sett fra Prestekragevegen rett nedenfor planområdet kan bebyggelsen derimot oppleves som ruvende, der det i dag er et åpent landskapsrom opp mot ny bebyggelse. Ny bebyggelse er her trukket inn på tomten, og ny gangforbindelse vil ligge som en buffer mellom eksisterende småhusbebyggelse og ny bebyggelse.

Planområdet ligger høyt i terrenget, og det er mulig å se prosjektet fra flere steder i byen. Spesielt sett fra Steinan vil prosjektet bli godt synlig mot horisonten.



*Prosjektet sett fra Steinan*

Studentsamskipnaden (SiT) planlegger et større byggeprosjekt for studentboliger i det åpne arealet vest for planområdet.



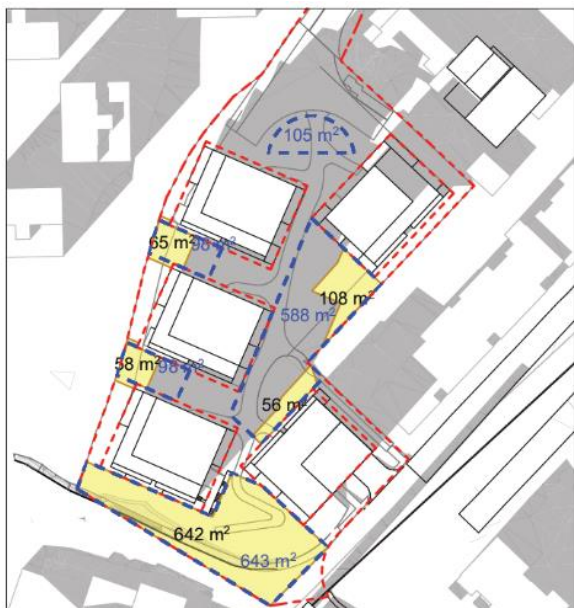
*Dagens situasjon sett fra Byåsen til venstre. Ny situasjon er vist i illustrasjonen til høyre.*

Sett fra Byåsen vil prosjektet bli synlig, men det vil fortsatt være høyblokkene på Moholt som vil dominere. Mellom Cecilie Løvøs veg og høyblokkene vil det nye prosjektet til SiT kunne bli godt synlig.

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

### Uterom

Uterommet i prosjektet er tilstrekkelig etter krav i KPA, men det er en del skygge i de sentrale områdene på nøkkeltidspunktene, som er angitt i uteromsveilederen. Sør for ny bebyggelse er det mye sol gjennom hele døgnet. Dette arealet skråner noe, men er innenfor kravet til å regnes med som uterom.



Vårjevdøgn 21.03 kl. 1500



Sommersolhverv 23.06 kl. 1800

Sol på felles uterom på nøkkeltidspunkter. Rød stiplet strek angir private uterom (og plangrense). Blå stiplet strek angir «kvalitative uterom».

### Høyspent

Høyspentlinje Moholt-Klæbu, fra Nardo trafo til Moholt trafostasjon, passerer rett sørøst for planområdet. Det er lagt inn bestemmelse med vilkår om at hvis ny bebyggelse i BB2 etableres før det er gitt konsesjon til nedgraving av eksisterende høyspentlinje i H370, skal bygget plasseres med avstand på 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.

### Byvekstavtalen

Planen legger opp til en ganske lav parkeringsdekning, med 0,6 bilparkeringsplasser per boenhet eller per 100 m<sup>2</sup> BRA. Det er også god bussdekning i Jonsvannsveien like nord for planområdet, slik at det skal være mulig å leve uten bil her.

### Skolekapasitet

Det er god skolekapasitet på Åsvang barneskole og Hoeggen ungdomsskole

## **Innspill og merknader**

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

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

## **Tidsplan**

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

## **Økonomiske konsekvenser for kommunen**

Det er ingen kjente økonomiske konsekvenser for kommunen.  
Tiltak som ligger i planen er sikret gjennom rekkefølgekrav.

## **Konklusjon**

Byplansjefen anbefaler planforslaget. Planforslaget kan legges ut til offentlig ettersyn og sendes på høring.

TRONDHEIM KOMMUNE

Ragna Fagerli  
byplansjef

Jogeir Engeset Mikalsen  
saksbehandler

*Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift*

**Vedlegg**

- Vedlegg 1: Planbeskrivelse
- Vedlegg 2: Reguleringskart
- Vedlegg 3: Reguleringsbestemmelser
- Vedlegg 4: ROS- analyse
- Vedlegg 5: Illustrasjonsvedlegg
- Vedlegg 6: Støyrapport
- Vedlegg 7: Geoteknisk notat
- Vedlegg 8: VA- utredning
- Vedlegg 9: Høyspenningsanlegg notat

***Kun beslutningsrelevante dokument legges ved***