



SAKSBEHANDLER
Annette Morvik Robberstad
Isa Trøim
Kristine Johansen
VÅR REF.
25/00091-10

VÅR DATO
30.05.2025

postmottak@ra.no
www.riksantikvaren.no

DERES REF. DERES DATO

Trondheim kommune
Postboks 2300 Torgarden
7004 TRONDHEIM

Att:

Forslag til detaljregulering for del av Moholt studentby, powerhouse Moholt studentboliger, Trondheim kommune

Riksantikvaren viser til Trøndelag fylkeskommunes brev av 15.1.2025 med underretning om vedtak i fylkesutvalget av 14.1.2025 der fylkeskommunens råd om innsigelse ikke ble fulgt.

Riksantikvaren har fått saken oversendt fra Trøndelag fylkeskommune for vurdering av innsigelse på selvstendig grunnlag. Dette er i tråd med underretningsplikten innen kulturmiljøforvaltningen, jf. § 7 i *Forskrift om fastsetting av myndighet mv. etter kulturminneloven* og rundskriv T-4/92 *Kulturminnevern og planlegging etter plan- og bygningsloven*.

Vi viser også til møte og befaring med Trøndelag fylkeskommune, Trondheim kommune, tiltakshaver og tiltakshavers arkitekt den 12.2.2025.

Riksantikvaren reiser innsigelse til forslag til detaljregulering for del av studentbyen på Moholt, Trondheim kommune. Vi anser at planen er i strid med de nasjonale kulturmiljøinteressene som er knyttet til den fredete gravhaugen på Moholt Vestre og bebyggelsen på Moholt studentby.

Den monumentale gravhaugen vil bli utilbørlig skjemmet som følge av planlagt utbygging. Bygg nr. 7 og 8 kommer svært tett på, og vil virke svært dominerende og påvirke opplevelsen og forståelsen av gravhaugen negativt.

Planforslaget er ikke i tråd med retningslinjer i den nye kommuneplanens arealdel for hensynssone kulturmiljø, og forslaget verken viderefører eller tilpasser seg den eksisterende bebyggelsen på Moholt i skala og karakter.

Planforslaget og dialogmøter med justert planforslag

Detaljregulering for *Del av Studentbyen på Moholt, Powerhouse Moholt studentboliger* ble sendt på høring 6.11.2024. Tiltakshaver er Studentsamskipnaden i Gjøvik, Ålesund og Trondheim (Sit). Detaljreguleringen skal legge til rette for videre utvikling av studentbyen på Moholt i Trondheim sørvest for den eksisterende studentbyen, mellom Moholt barnehage og Prestekrageveien. Det er planlagt rundt 700 studentboliger fordelt på åtte punkthus i planområdet, med fellesarealer/rekreasjonsområder mellom punkthusene.

Moholt studentby nordøst for den planlagte nye bebyggelsen, består i stor utstrekning av lavblokker i tegl, tegnet av arkitekt Hermann Krag og oppført på 60-tallet. Moholt studentby ble i 2014 videreutviklet med Moholt 50|50, fem boligtårn i massivtre med tilhørende barnehage, aktivitetshus og energisentral.

Tiltakshaver har ambisjoner om å gjennomføre den planlagte utbyggingen av Moholt studentby med "Powerhouse Paris Proof standard", et konsept for energieffektive pluss hus med utgangspunkt i Parisavtalens 1,5 graders mål, utviklet i et samarbeid mellom Skanska, ZERO og Snøhetta.

De åtte blokkene som er planlagt spenner fra fire til seks fulle etasjer. Alle har i tillegg loftsetasje (hybler og teknisk loft under et bratt pulttak). De skal utformes med to buete og to rettvinklede hjørner. Takene har en skrå vinkel som heller 20 grader mot sør for å fange sol, og det skal anlegges solceller på tak.

Møte og befaring med Riksantikvaren, Trøndelag fylkeskommune, Trondheim kommune, tiltakshaver og tiltakshavers arkitekt ble avholdt 12.2.2025. I møtet ble planforslaget presentert, og utfordringene knyttet til høyder, volumoppbygging og avstand til den fredete gravhaugen samt tilpasningen til eksisterende studentby på Moholt, ble diskutert. I møtet pekte Riksantikvaren på at planlagte bygg nr. 7 og 8 kommer for tett på gravhaugen. Konseptet "powerhouse" ble også diskutert ettersom det setter strenge føringer for bygningenes utforming. Riksantikvaren påpekte at det vil være mulig å gjennomføre et klima- og energiambisiøst prosjekt for studentboliger på Moholt som både ivaretar stedets karakter og den fredete gravhaugen.

Etter møtet i Trondheim 12.2.2025 jobbet tiltakshavers arkitekt videre med planen på bakgrunn av tilbakemeldingene i møtet. Riksantikvaren fikk tilsendt oppdatert tegningsgrunnlag, og nytt dialogmøte ble avholdt digitalt 24.3.2025, med Trondheim

kommune, tiltakshaver, fylkeskommunen og Riksantikvaren. Justeringer innebar å flytte byggene nr. 7 og 8 lengre vekk fra gravhaugen, bygg nr. 8 nærmest gravhaugen ble flyttet 10,2 meter mot nord. Også byggene nr. 4–8 ble flyttet mot nord. Byggene er innbyrdes justert i høyden, og alle byggene fikk endret takvinkel fra 20 til 10 grader, og et noe redusert fotavtrykk. Byggene nærmest gravhaugen ble justert noe lavere, mens bygg lengre nord er blitt høyere (bygg nr. 4, planens høyeste bygning, fikk en ekstra etasje og er planlagt med sju etasjer). Endringen av takvinkelen endret takenes synlighet, men gjorde også at den generelle gesimshøyden for bebyggelsens sørlige fasade ble høyere. Formspråket var ellers beholdt med hensyn til powerhouse-konseptet. Det justerte prosjektet legger opp til i overkant av 600 nye studentboliger.

Kulturmiljøverdier i området

Med en strategisk og eksponert beliggenhet, ytterst på kanten av Moholtplatået, sør i planområdet, ligger en monumental gravhaug fra jernalderen (kulturminneID 36323). Gravhaugen er automatisk fredet, jf. kulturminneloven (kml.) § 4, 1. ledd bokstav j. Med til gravhaugen hører det en sikringssone på fem meter, jf. kml. § 6.

Gravhaugen kneiser på en høyde med utsikt mot dalføret på begge sider av Nidelva, og er godt synlig fra områdene i sør og fra Byåsen i vest. Fra gravhaugen kan man se ut fjorden mot nord. Mot øst ligger studentbyen på Moholt, men det er fortsatt mulig å forstå hvilken utsikt det har vært også mot øst og innover Trondheimsfjorden.

Trøndelag fylkeskommune har studert eldre flyfoto som viser vegetasjonsspor etter mindre gravhauger som har ligget i området. Dette tyder på at gravhaugen opprinnelig har vært del av et større gravfelt som har ligget godt synlig i landskapet. Nå er det kun denne ene gravhaugen igjen som kan oppleves. Det er fortsatt et potensial for funn av kulturminner under markoverflaten, eksempelvis rester etter gravhauger. Trøndelag fylkeskommune har ikke gjennomført sjakting eller prøvestikking i området for å påvise slike kulturminner, men mener at det vil være behov for å gjennomføre undersøkelser etter kulturminneloven § 9 dersom innsigelsen ikke fører fram.

Gravhaugen på Moholt Vestre er en av svært få gravminner innenfor den bymessige bebyggelsen i Trondheim. Gravhaugen er på bakgrunn av både størrelse og plassering i landskapet svært formidlingsvennlig. Selv om den lave eksisterende bebyggelsen på Moholt studentby har redusert innsyn til og utsyn fra haugen, er den opprinnelige sammenhengen mellom gravminnet og landskapet den ligger i fortsatt lett å forstå. Dette vurderes som unikt og særlig viktig i områder som i dag er sterkt utbygget. Det er også et tydelig engasjement lokalt for å bevare den slik den ligger i dag og uten ny bebyggelse tett på.

Moholt studentby er regulert til hensynssone kulturmiljø i kommuneplanens arealdel (2022-2034). Planen ble vedtatt 26.9.2024 og trådte i kraft 27.3.2025. Hensynssonen er en videreføring fra tidligere kommuneplan, og planforslaget ligger i denne.

I forbindelse med plansaken har fylkeskommunen vurdert kulturmiljøet Moholt studentby til å ha vesentlig regional og nasjonal interesse som kulturmiljø, jf. T-2/16 kap. 3.10. I kommuneplanens vedlegg til arealdelen omtales kulturmiljøinteressene for Moholt. Her framheves blant annet studentbyens strøkskarakter med en enhetlig bebyggelse, ordnet i rekker i et vakkert parkområde. All bebyggelse har teglyttervegger, og er en "arkitektonisk overbevisende" og svært gjennomført bydel fra 1960- og 70-tallet. Studentbyen var en stor satsing på 1960-tallet for å huse den økende studentmassen i Trondheim. Den er planlagt og tegnet av arkitekt Herman Krag. Herman Krag er en av Trondheims sentrale arkitekter, og har tegnet flere viktige bygninger, institusjoner og landemerker i byen. Eksempler på hans murarkitektur i byen er Nordenfjelske kunstindustrimuseum, Siemens-blokka, Politihuset (nåværende Skatteetaten), og studentbyen på Moholt.

Byggetrinn én på Moholt studentby er preget av formkonsepter som var viktige i tidligmodernismen, og framstår i hovedsak som treetasjes teglblokker satt sammen av teglskiver, oppdelt av spalter i stål og glass. Designet, og forskyvningen av de sammenkoblede blokkene, gjør at bygningene oppleves med rytme og variasjon. Byggetrinn to oppleves på mange måter som en videreføring av første byggetrinn i form og skala, men framstår med et mer kubistisk formspråk, og vinduer som hull i fasaden. Til sammen utgjør begge byggetrinn en boeffektiv men sympatisk bebyggelse, med menneskelig skala.

Studentbyen på Moholt er i dag Trondheims største studentby. Med sin plassering mellom NTNUs hovedcampuser og med sin lange historie, er studentbyen en av de viktigste bygningsmiljøene knyttet til Trondheim som nasjonalt og internasjonalt anerkjent studieby.

Riksantikvaren jobber for tiden med en revisjon av oversikten over landets kulturmiljø og landskap av nasjonal interesse (tidligere NB! og KULA). Revisjonen av kulturmiljø i Trondheim er ikke gjennomført per dags dato, men det er sannsynlig at revisjonen for Trondheim vil legge vekt på den nasjonale historien om Trondheim som en av landets viktigste studentbyer, og inkludere et større omfang av bebyggelse og områder som hører til denne historien. Ettersom kommunen selv også har pekt på Moholt som et viktig kulturmiljø i byen, vil det være naturlig å innlemme dette kulturmiljøet som en del av denne oversikten.

Fylkeskommunens faglige råd

Fylkeskommunens kulturmiljøfaglige vurdering er basert på planforslaget som ble lagt ut til høring 6.11.2024. Deres vurdering var at planforslaget ikke ivaretar hensynet til kulturmiljøinteressene i området på en tilstrekkelig måte. Konflikten er knyttet til følgende punkter:

- plassering av bygg
- nødvendige inngrep i terreng
- byggenes høyder og utforming
- ivaretagelse av siktkorridorer og
- tilpasning til eksisterende miljø ved volum, materialbruk og formspråk

Fylkeskommunens faglige tilrådning var å fremme innsigelser til de foreslåtte byggene nr. 7 og 8 på bakgrunn av plassering og utforming. Byggene vil ifølge fylkeskommunen være utilbørlig skjemmende på gravhaugen som ligger innenfor planområdet, i strid med nasjonale kulturminneinteresser og forbudet i kulturminneloven § 3.

Fylkeskommunens faglige tilrådning var også å fremme innsigelse til den foreslåtte bebyggelsens maksimale høyde, volum, utforming og materialbruk så lenge bebyggelsen ikke er tilpasset den eksisterende, verneverdige bebyggelsen på Moholt studentby som de vurderer å være av nasjonal kulturhistorisk interesse. Planen følger ikke opp retningslinjene i kommuneplanens arealdel om stedstilpasning og bevaring av kulturmiljøets særpreg.

Riksantikvarens vurdering

Riksantikvaren har forståelse for Sits ønske om å fortette Moholt med flere studentboliger, og tror dette vil være mulig å gjøre på en god måte samtidig som kulturminner og kulturmiljøer av nasjonal verdi og interesse blir tatt vare på.

Riksantikvaren se også positivt på at Sit ønsker å være ambisiøse når det kommer til reduksjon av klimagassutslipp i sin utbygging av studentboliger i Trondheim.

Vi forstår at Sit ønsker å bygge videre på en eiendom som de allerede eier, og som til dels har gode forutsetninger for utbygging, blant annet består området av berggrunn og er ikke omfattet av kvikkleireproblematikk som kan være en utfordring i Trondheim. Samtidig vil vi påpeke at eiendommen har store kulturmiljøinteresser, og at disse ikke kan tilsidesettes i planleggingen, uansett formål det planlegges for.

Slik Riksantikvaren ser det, setter Powerhouse-konseptet svært sterke føringer for design, volumoppbygging og uttrykk som det ferdige tiltaket vil få – såpass sterke føringer at det kan være krevende å tilpasse dette til kulturmiljøet på Moholt. Bygg nr. 7 og 8 ligger veldig tett på den registrerte gravhaugen på Moholt Vestre. Utbyggingen vil også bli liggende innenfor det landskapsrommet en opplever det fredete kulturminnet i, og ha en svært negativ innvirkning på forståelsen og opplevelsen av det. Tilpasningene

som er gjort etter dialog med Riksantikvaren er ikke tilstrekkelige for å unngå denne forringelsen. Riksantikvaren mener bygg nr. 7 og 8 må tas ut av planen for at tiltaket ikke skal virke utilbørlig skjemmende på den fredete gravhaugen.

Sit hevder at planen for utbygging har nådd kritisk masse med tanke på å nedjustere volumoppbyggingen og antall boligblokker en må bygge for å få til Powerhouse-konseptet. Byggene nærmest gravhaugen er som en del av dialogprosessen justert til å bli noe lavere, men vil ha en høyde nærmere 26 meter. Endringen av takvinkelen gjør også at den generelle gesimshøyden for hele bebyggelsens sørlige fasade blir høyere, og prosjektet i sin helhet kan oppfattes med større høyde. Designkonseptet legger dermed opp til en bebyggelse med volum og høyder som er betydelig større enn formspråket en finner i bygningsmiljøet med nasjonal kulturmiljøinteresse, og er ikke tilpasset retningslinjer i hensynssonen området er omfattet av. Tiltakshaver sier at å fjerne bygg nr. 7 og 8 vil bety at konseptet ikke lenger er økonomisk forsvarlig, og at en ikke får produsert nok energi i bebyggelsen til å nå kravene som Powerhouse Paris Proof-standard beskriver. Riksantikvaren påpeker at Powerhouse-standard er en standard utviklet til dels av byggherres arkitekt, Snøhetta. Standarden gjenspeiler ikke føringer som kommer fra offentlig instans eller andre juridiske virkemidler. Selv om det er meget positivt at Sit ønsker en ambisiøs klimaprofil for prosjektert, savner Riksantikvaren at også andre klimaambisiøse løsninger for utbyggingen av Moholt studentby hadde vært undersøkt tidligere i planarbeidet – løsninger som kunne vært mer tilpasset den eksisterende, verneverdige bebyggelsen på Moholt. Slik Riksantikvaren oppfatter det, har Sit i samråd med sin arkitekt valgt et konsept som gjør det svært krevende å prosjektere nye bygg som tilpasser seg eksisterende kulturmiljøinteresser, og slik sett andre krav og retningslinjer til arealbruk i området.

Samtidig som planprosessen på Moholt har pågått, har kommunen arbeidet med kommuneplanens arealdel. Denne ble vedtatt i kommunestyret 26.9.2024 men rettsgyldig først 27.3.2025. Kommuneplanen viderefører hensynssonen for kulturmiljø på Moholt, med føringer for hvordan ny bebyggelse innenfor planområdet skal utvikles. I § 9.3 Hensynssoner kulturmiljø står følgende:

Her skal det tas særlige hensyn ved utarbeiding av planforslag og ved søknad om tiltak etter pbl § 20-1. Tiltak skal fremme vern av kulturminnet eller kulturmiljøet. Den kulturhistoriske bebyggelsens egenart og kulturmiljøets særpreg skal sikres og opprettholdes.

Hensynssonens strøkskarakter bør være retningsgivende for byggehøyder, volum, utforming, materialbruk og farger. Estetikk, kvalitet, bevaring av store trær og andre grønne kvaliteter bør vektlegges.

Retningslinjer for de ulike hensynssonene er også angitt i vedlegg til arealdelen Kulturmiljø og antikvarisk bebyggelse og er retningsgivende ved utforming av nye planer og tiltak.

Ved nye tiltak innenfor eller nær hensynssonene kan kommunen kreve at kulturmiljøet/ landskapet dokumenteres og at det redegjøres for hvordan tiltaket ivaretar og foredler områdets kulturhistoriske verdier.

Trondheim som studentby er en av de viktigste identitetsmarkørene for byen. Det har preget og fortsetter å prege utviklingen av Trondheim i stor grad. Moholt studentby, med frittliggende teglblokker i grønne omgivelser, er en av de mer karakteristiske delene i denne historien og Riksantikvaren ser det som viktig å bygge opp under dette ved nye tiltak. Hensynssonen og retningslinjene i kommuneplanen framhever da også disse verdiene som viktige for byen.

Riksantikvaren ser det som uheldig at kommunen ikke har vært tydeligere på hvilke føringer som ligger i kommuneplanen når det kommer til tilpasning til kulturmiljøinteressene i den eksisterende bebyggelsen. Når kommunen fremmer en reguleringsplan som i stor grad fraviker føringene i nylig vedtatt kommuneplan, kan det tolkes slik at hensynssone bevaring kulturmiljø har liten verdi som føring for kommende arealutnyttelse. Dette fører til uforutsigbarhet i arealplanleggingen, og kan gi en negativ signaleffekt på betydningen av formål, bestemmelser og retningslinjer knyttet til kommuneplanen. Dette mener Riksantikvaren er svært uheldig.

I et område med både automatisk fredet kulturminne og et bygningsmiljø av nasjonal kulturhistorisk interesse innenfor hensynssone kulturmiljø, mener Riksantikvaren at man må være ekstra bevisst på hvordan ny bebyggelse kan bygge opp under og styrke et områdes helhetlige kvaliteter. Dette kan gjøres også om man har ambisiøse mål på klimafeltet. I denne saken synes det som om Powerhouse-konseptet ble etablert tidlig i prosjektet, uten alternativvurderinger eller vurderinger av om konseptet er riktig for stedet når alle premisser blir tatt i betraktning, herunder premissene knyttet til kulturmiljøinteressene. Slik Riksantikvaren ser det burde tiltakshaver vært mer bevisst kulturmiljøverdiene i planområdet og også tatt hensyn til disse i valg av designkonsept. Andre gode alternativer for utbygging enn utbygging med powerhouse-konseptet, burde vært diskutert og vurdert tidlig i planprosessen.

Konklusjon

Riksantikvaren reiser **innsigelse** til detaljregulering for *Del av Studentbyen på Moholt, Powerhouse Moholt studentboliger*. Tiltaket er i strid med de nasjonale kulturmiljøinteressene som er knyttet til den fredete gravhaugen på Moholt Vestre og bebyggelsen på Moholt studentby.

Den monumentale gravhaugen vil bli utilbørlig skjemmet som følge av planlagt utbygging. Bygg nr. 7 og 8 som kommer veldig tett på, vil virke svært dominerende i forhold til gravhaugen og påvirke den negativt både når det gjelder opplevelse av den, forståelse for hvorfor den ligger der den ligger og kunnskap om områdets kulturhistorie.

Bebyggelsen som er foreslått i planforslaget er ikke i tråd med retningslinjer i den nye kommuneplanens arealdel for hensynssone kulturmiljø, og verken viderefører eller tilpasses Moholts eksisterende bebyggelse i skala og karakter.

Det er behov for å endre planforslaget slik at de nasjonale kulturhistoriske interessene i området tas vare på og bidrar til en god utvikling av studentbyen. Riksantikvaren stiller seg til disposisjon for dialog og rådgiving når det gjelder videre arbeid med planforslaget, inkludert plassering, utforming og tilpasning av bebyggelsen.

Hilsen

Linda Veiby
avdelingsdirektør

Kristine Johansen

Brevet er elektronisk godkjent uten underskrift

Kopi til: Trøndelag fylkeskommune, Fylkets hus, Postboks 2560, 7735 STEINKJER