



ARKPLAN AS  
Heimstadveien 3C  
7041 TRONDHEIM

Vår saksbehandler  
Bente Jorid Evjen

Vår ref.  
2025/17407  
oppgis ved alle henvendelser

Deres ref.

Dato  
26.03.2026

## Stubbanvegen 95, detaljregulering – tilbakemeldingsbrev etter oppstartsmøte

### Anbefaling om oppstart av privat reguleringsplanarbeid Stubbanvegen 95



Postadresse:  
Trondheim kommune  
Byplankontoret  
Postboks 2300 Torgarden  
7004 TRONDHEIM

Besøksadresse:  
Holtermanns veg 7

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)

Adresse	Stubbanvegen 95	gnr/bnr 85/181
Planens navn/planident	Stubbanvegen 95	R20260007
Mottatt planinitiativ	18.11.2025	
Oppstartsmøte	04.02.2026	

Rolle	Navn	Org./firma	Kontaktinfo
Forslagsstiller	Jostein Storøy	SR Kvalitet Eiendom	Jostein.storoy1964@gmail.com
Plankonsulent	Nils S. Klykken	Arkplan Arkitektkontor	nsk@arkplan.no
Saksbehandler	Bente Jorid Evjen	Trondheim kommune	bente.jorid.evjen@trondheim.kommune.no
Partner	Bjørn Inge Melås	Trondheim kommune	bjorn.inge.melas@trondheim.kommune.no

### Forslagsstillers planinitiativ

Forslagsstiller foreslår en ny reguleringsplan som inkluderer en tomannsbolig og et rekkehus med tre boenheter, på en eiendom der det står en enebolig i dag. Totalt bebygd areal i planinitiativet er anslått til ca. 33 %.

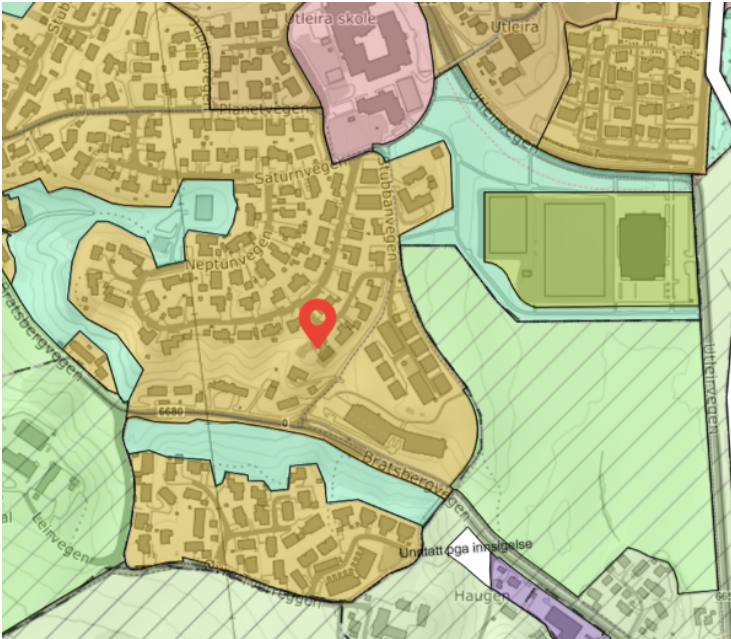
Tomten er tidligere søkt fortettet gjennom byggesak med dispensasjon fra nåværende plangrunnlag. Innvilget dispensasjon ble opphevet av Statsforvalteren (i KLAGE-24-80027, sak 2024/13894) fordi den ikke oppfylte vilkårene for dispensasjon. Foreslått bebyggelse i planinitiativet er i stor grad tilsvarende bebyggelsen i dispensasjonssaken.



*3D-illustrasjon av tiltaket sett fra nordøst (illustrasjon: Aksetøy arkitektur).*

## Er planinitiativet i tråd med overordnet plan

Planforslaget er delvis i samsvar med hovedtrekk og rammer i overordnet plan. I kommuneplanens arealdel (KPA) ligger planområdet innenfor byggesone 3, der det tillates boliger. Forslaget kan ligge an til å utfordre krav til strøkskarakter, uteoppholdsarealer og parkeringskrav. I tillegg berører planforslaget en naturtypelokalitet i nordvest.



*Kartutsnitt fra KPA. Stubbanvegen 95 er markert med rød pil.*

## Oppstart av arbeid med reguleringsplan anbefales

Byplankontoret anbefaler at det settes i gang arbeid med reguleringsplan for planområdet. Planforslaget utløser ikke krav om konsekvensutredning. Det trengs ikke et eget planprogram. Planinitiativet innebærer ikke egenskaper, virkninger eller lokalisering som utløser kriteriene for vurderingen av om en plan kan få vesentlige virkninger for miljø og samfunn, etter konsekvensutredningsforskriften § 10.

Dette er vi enige om i det innsendte planinitiativet:

- Formål bolig
- Bebyggelsestypologi

Dette er vi uenig om i det innsendte planinitiativet:

- Krav til parkering og uterom er ikke i tråd med ny KPA
- Grad av utnytting for tomta
- Bebyggelsen kan tilpasses bedre til strøkskarakteren

## Råd for videre planarbeid

### Strøkskarakter

Den foreslåtte bebyggelsen utfordrer strøkskarakteren på grunn av den høye tettheten som er foreslått på tomta. Det bør gjøres grep for å tilpasse foreslått bebyggelse bedre til omgivelsene. Byplankontoret anbefaler at Trondheimspaletten benyttes til fargebruk.

### Utnyttelse

Den høye utnyttelsesgraden gjør det utfordrende å oppfylle ulike krav i KPA for parkering og uteoppholdsarealer. Mer om dette under. Byplankontoret anbefaler at utnyttelsesgraden reduseres.

### Parkering

Planinitiativet oppfyller ikke parkeringskravet for biler som er satt i KPA. Det er vist fem parkeringsplasser pluss en parkeringsplass for gjester. KPA stiller følgende krav i byggesone 3:

- Tomannsbolig:
  - min. 2 pr. boenhet
- Rekkehus:
  - min. 0,4 - maks 1,1 per 100 m<sup>2</sup> BRA (minimumstall rundes opp og maksimumskrav rundes ned til nærmeste hele tall).
  - Krav til minst en HC-parkeringsplass.
  - Krav til minst en parkeringsplass for gjester.

Dette betyr at det er behov for 4 plasser for de to enhetene i tomannsbolig og trolig 3 plasser for tre rekkehusenheter, avhengig av størrelse målt i BRA. I tillegg skal det ved etablering av rekkehus være 1 HC-parkering og 1 parkeringsplass for besøkende. Det vil si at det trolig er behov for 9 plasser for innsendt planinitiativ.

Springen viser at det allerede med 5 parkeringsplasser kan bli vanskelig å løse parkeringen på tomta slik den er vist. Dette tyder på at man bør vurdere en annen disponering av tomta videre i planprosessen. Eventuelle avvik fra overordnet plan må belyses i planmaterialet.

### Uteoppholdsarealer

Byplankontoret stiller spørsmål ved om forslaget oppfyller kvalitetskravene til uteoppholdsarealer. Planinitiativet viser 400 m<sup>2</sup> uteareal på terreng, og 64 m<sup>2</sup> uteareal på terrasse.

Kravene i KPA er som følger:

- 375 m<sup>2</sup> totalt (75 m<sup>2</sup> per boenhet)
- Uteoppholdsarealet skal oppfylle kvalitetskravene jf. § 10.4.

De grønne feltene i illustrasjonen under viser planlagte felles uteoppholdsarealer. Mens det

sentrale arealet mellom bygningene har potensial til å bli en god møteplass, fremstår de øvrige som restarealer med begrenset bruksverdi. Vi minner om at arealer nærmere enn to meter fra private vinduer mot oppholdsrom ikke kan medregnes som fellesareal, jf. kvalitetskravene i KPA. Plandokumentene må derfor tydeliggjøre skillet mellom private og felles arealer, og vise hvordan arealene oppfyller kvalitetskravene i KPA.



*Illustrasjon av uteoppholdsarealer.*

### Samferdsel

KPA stiller rekkefølgekrav om at det skal sikres tilfredsstillende helårs gangareal til nærmeste holdeplass og skole. For tiltak med inntil 1000 m<sup>2</sup> BRA kan krav om opparbeidelse av gangareal begrenses til tomtas utstrekning (KPA 4.3). Forslagsstiller viser til skoleveg via gang- og sykkelveien langs Stubbanvegen. Neptunvegen gir litt kortere skoleveg (men mangler fortau), men Byplankontoret ser at Stubbanvegen er et alternativ.

Forslagsstiller ser for seg å etablere en trapp ned mot Stubbanvegen på sørsiden av eiendommen. Dette vil gjøre det enklere å gå til nærmeste bussholdeplass i Bratsbergvegen, særlig i sommerhalvåret. Dette er positivt og trappa bør sikres i planen.

### Utnyttelsesgrad

Som nevnt viser forslaget at utnyttelsesgraden gjør det utfordrende å tilfredsstillе både krav til parkering og uteoppholdsareal. Det utelukkes ikke at man kan få til å løse dette med fem enheter, men det anbefales at forslagsstiller ser på muligheten for å ta bort en enhet, da dette kan frigjøre arealer til disse formålene.

### *Øvrige råd*

#### Avgrensning av planområdet

Det kan være aktuelt å utvide planområdet til å omfatte deler av Stubbanvegen, ref. tidligere nevnt om rekkefølgekrav i KPA. Forslagsstiller sender et forslag til planavgrensning til byplankontoret. Ved varsel om oppstart skal ny planavgrensning være vedlagt.

Trondheim kommune jobber med planvask av eldre reguleringsplaner. Hvis planavgrensningen medfører fliker/rester av eldre reguleringsplaner, er det ønskelig at disse tas med i planområdets avgrensning for å rydde opp i reguleringsstatusen i området. Dette diskuterer vi gjerne med dere.

#### Klimatilpasning og klimagassberegning

Mål for utslipp av klimagasser skal angis i planens formålsbestemmelser, i tråd med KPA § 15.1. Forventende klimakonsekvenser som følge av reguleringsplanen skal dokumenteres gjennom klimagassberegninger i tråd med KPA § 15.2. Beregningene skal være tilpasset tiltakets målsetting og omfang. Klimaveileder for plan- og byggesaker i Trondheim kommune skal benyttes og legges til grunn ved valg av løsninger.

Planforslaget må grundig beskrive hvilke virkninger klimaendringene kan få for planområdet, og hvordan området kan tilpasses et våtere klima. Byplankontoret legger vekt på at naturbaserte løsninger for overvannshåndtering bør vurderes. Dersom andre løsninger velges, skal det begrunnes hvorfor naturbaserte løsninger er valgt bort, i tråd med statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning. Det vises også til gjeldende KPA-bestemmelse § 12.1, som sier at "Planforslag og søknad om tiltak skal identifisere, dimensjonere og sikre arealer for overvannshåndtering og flomveger i tre trinn i tråd med Trondheim kommunes VA-norm og sanitærreglement.»

#### Arkitekturstrategien

Arkitekturstrategien for Trondheim legger vekt på helhetlig utforming, og samvirke med omgivelsene. I strategiens punkt 1.3 står det "Utform og plassér ny bebyggelse slik at bygg, byrom og landskap inngår i en helhetlig sammenheng. Ta bevisste valg basert på strøkskarakter, terrengform og naturverdier". Neptunveien og Stubbanveien er i stor grad preget av eneboliger med saltak. Byplankontoret mener den foreslåtte bebyggelsen har et godt utgangspunkt for å bli integrert i nærmiljøet, men at dette bør jobbes videre med i planprosessen. Planforslaget har tilpasset seg strøkskarakteren når det gjelder takform og volum, men bryter med bebyggelsen

ved at det foreslås utstrakt bruk av takopplett, samt mørk, ensartet fargesetting på bebyggelsen. Byplankontoret anbefaler å sikre at Trondheimspalletten benyttes i fargesettingen av bygningene.

#### Grunnlag for vurdering etter naturmangfoldloven §§ 8-12

En naturtypelokalitet med verdifull vegetasjon berøres delvis av planområdet. Se også tilbakemelding fra naturforvaltninga i kommunen under, og utdypet i vedlegg fra internt samråd. Byplankontoret ser at det i denne saken må redegjøres for virkningene for natur som berøres. Dette er et krav i naturmangfoldloven. Dette innebærer å konkret beskrive natur/arter som berøres og sammenhengen disse står i, herunder bestandssituasjon, naturtypers utbredelse og økologiske tilstand, samt effekten av påvirkninger.

#### *Tilbakemelding fra internt samråd*

Planinitiativet er lagt fram for andre kommunale enheter og har fått tilbakemeldinger, som er vedlagt i eget skjema. Under følger et sammendrag av disse. Byplankontoret som planmyndighet stiller seg bak tilbakemeldingene under.

**Vann og avløp:** Det må lages en egen overordnet VA-plan som følger reguleringsplanen til behandling. Denne utarbeides i tråd med kravene i Trondheim kommunes VA-norm.

**Naturforvaltning:** Naturtypelokalitet “lokalt viktig” overlapper med planområdet. Det må lages en vegetasjonsregistrering som gir oversikt over trær og buskearter innenfor planområdet. Dette må gjøres av fagperson med relevant kompetanse. Generelt bør det tas vare på større trær, og det bør stilles krav om reetablering av vegetasjon og trær i skråningen for å gjenskape den grønne karakteren i området. Dersom trær felles, må det sikres nyplanting. Se også kommentar om blågrønn faktor. Kart over naturtypelokaliteter finnes på kommunens kartløsning.

**Miljø og folkehelse:** Utearealet framstår fragmentert. Det må dokumenteres tilstrekkelig uteareal med gode solforhold, brukbarhet og kvalitet. Detaljert uteromsplan må vise til variert lek/opphold for ulike aldersgrupper.

**Samferdsel:** Adkomsten bør utformes på en bedre måte, da den er bred. Ut fra sporingen på situasjonsplanen ser det ut som det er for trangt for gjesteparkering. Det anbefales at sykkelparkeringen plasseres i sykkelskur.

**Blågrønn faktor:** Det skal leveres regnskap for blågrønn faktor. Planforslaget innebærer å fjerne mye eksisterende vegetasjon og flere trær. Trær gir høy uttelling i regnskap for blågrønn faktor. Det bør bevares så mye av eksisterende vegetasjon som mulig, og sørge for nyplanting av viktig vegetasjon dersom den må fjernes. Dersom det skal reguleres både boligformål og samferdselsarealer, skal det leveres regnskap for hver av disse. Tiltak som er viktige for å oppnå blågrønn faktor må sikres i plankart og bestemmelser (f.eks. sikring av rotsone på eksisterende trær).

**Bebyggelse:** Det er brudd med områdekarakteren og bebyggelsesstrukturen. Planforslaget bør forholde seg til strøkskarakteren i større grad. Det stilles spørsmål ved om det blir nok sammenhengende uteoppholdsarealer med kvalitet. Det anbefales å bruke arkitekturstrategien aktivt i det videre arbeidet med utforming.

**ROS:** Store nedbørmengder og overvann/urban flom må inn som egne hendelser i ROS-analysen.

### **Planprosessen**

Det er enighet i oppstartsmøtet om at planprosessen skal gjennomføres i samsvar med [Trondheim kommunes veileder for utarbeidelse av private plansaker](#).

### Parallell behandling

I oppstartsmøtet ble det diskutert om det kunne være aktuelt å gjennomføre parallell behandling av plan- og byggesaken. Byggesakskontoret ser i sammenlignbare saker at det er vanskelig å få til parallell behandling, særlig for saker som avviker fra KPA. En vanlig utfordring som oppstår, er at planen ikke blir slik som man har sett for seg i starten. Endringene kan skyldes tilbakemelding fra myndigheter, politikere, administrasjon eller at utbygger selv ser at det er nødvendig å justere elementer i planen.

Det blir enighet i møtet om at det ikke skal kjøres parallell behandling. Det pekes på at naboene bør varsles gjennom planen, slik at man har muligheten til 3-ukers behandling av byggesaken. Merk at det da kan bli stilt krav til dokumentasjon, teknisk plangodkjenning osv. Videre må man huske at rammesøknad gjelder i tre år.

### *Varsel om oppstart*

Samtidig som det varsles oppstart, skal SOSI-fil med planavgrensning sendes til [kart.postmottak@trondheim.kommune.no](mailto:kart.postmottak@trondheim.kommune.no).

### *Medvirkning*

Ved varsel om oppstart er det ikke nødvendig med informasjonsmøte, da det først og fremst er naboer som berøres av tiltaket. Det er viktig at oppstartsvarselet informerer godt om hva som planlegges.

Vi deltar gjerne i møter underveis i arbeidet med planforslaget. Vi har som mål å ha en effektiv planprosess og om å være mest mulig omforent før planforslaget legges ut på offentlig ettersyn. Planforslag som sendes inn som komplett kan ikke påregnes endret eller supplert underveis i saksbehandlingen hos Byplankontoret, da dette vil forsinke saksbehandlingen og kunne medføre brudd på frister.

### *Avtale om foreløpig framdrift*

- Varsling av oppstart april 2026

- Arbeidsmøter
- Sende inn utkast til kart- og bestemmelser 2 uker før kart- og bestemmelsesmøte
- Kart- og bestemmelsesmøte, gjennomgang før innsending av komplett planforslag
- Varsle saksbehandler senest tre uker før dere sender inn komplett planforslag
- Komplette planforslag var diskutert innsendt sommer 2026
- Førstegangsbehandling tidligst høst 2026. Må beregne 4 uker saksbehandlingstid pluss ferieavvikling.
- Høring 6 uker (minimum)
- Forslagstiller følger med på postlista og svarer opp merknader fortløpende
- Merknadsmøte
- Andregangsbehandling: Teoretisk mulig våren 2027, men erfaringsmessig vil det ta noe lengre tid.

### **Krav til komplett planmateriale**

Komplett reguleringsforslag skal utarbeides i samsvar med Trondheim kommunes veileder for utarbeidelse av private plansaker og med vedlagt liste med krav til komplett materiale.

Planmaterialet må være entydig for at planen skal kunne regnes som komplett. Det vil si at beskrivelsen av planforslaget og illustrasjoner må være i samsvar med det som sikres i plan og bestemmelser.

### **Risiko- og sårbarhetsanalyse**

Reguleringsforslaget skal inneholde en risiko- og sårbarhetsanalyse. DSB sin veileder skal benyttes. Følgende tema skal inngå i ROS-analysen:

- Urban flom/overvann og ekstremnedbør
- Ras og skred
- Støy og støv
- Svikt i vannforsyning
- Økt trafikk og trafiksikkerhet (også i forbindelse med anleggsgjennomføringen)  
Gjennomføring og byggeprosess

### **Illustrasjoner**

Planforslaget skal illustreres i tråd med vår [illustrasjonsveileder for plansaker](#).

### **Behandlingsfrist**

Fristen begynner ikke å løpe før det er levert materiale i samsvar med kravene i Utfylt liste med krav til komplett materiale vedlagt.

Det er enighet om at 12 ukers fristen skal gjelde.

### **Gebyr**

Kommunen fakturerer behandlingsgebyret til forslagsstiller i samsvar med kommunens

gebyrreglement. Kommunen sender faktura etter avholdt oppstartsmøte og etter førstegangs behandling av planforslaget.

Kommunen sender faktura etter avholdt oppstartsmøte og etter førstegangs behandling av planforslaget.

Med hilsen  
Trondheim kommune

Ragna Fagerli  
byplansjef

Bente Jorid Evjen  
byplanlegger

Dette er et digitalt dokument og har derfor ingen signatur

**Vedlegg:**

Planinitiativ  
Planomriss på kart  
Adresseliste for samrådsparter  
Utfylt liste med krav til komplett materiale  
Matrise fra internt samråd  
Innspill internt samråd fra kommunalteknikk VA

**Kopimottakere:**

SR Kvalitet Eiendom/tiltakshaver  
Trøndelag fylkeskommune  
Statsforvalteren i Trøndelag