



RETT HJEM ARKITEKTER AS
Sluppenvegen 14
7037 TRONDHEIM

Vår saksbehandler
Johan Austin Stormoen

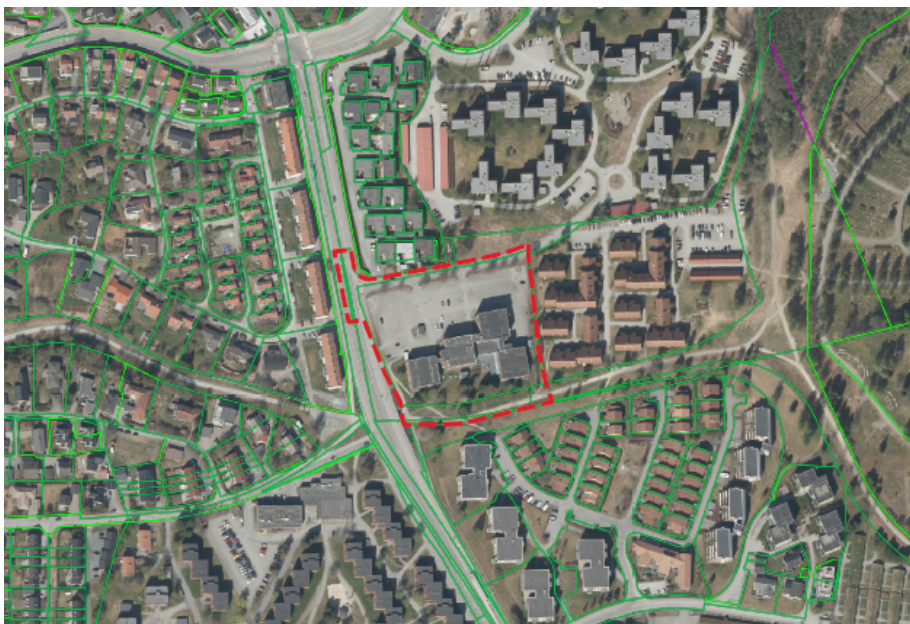
Vår ref.
2025/7367
oppgis ved alle henvendelser

Deres ref.

Dato
11.02.2026

Jonsvannsveien 82 - Tilbakemeldingsbrev etter oppstartsmøte

Anbefaling om oppstart av privat reguleringsplanarbeid



Kartutsnitt som viser planområdet

Adresse	Jonsvannsveien 82	<i>Gnr/bnr</i> 59/250
Planens navn/planident	Jonsvannsveien 82, detaljregulering	R20250012
Mottatt planinitiativ	05.12.2025	
Oppstartsmøte	12.01.2026	

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
www.trondheim.kommune.no

Rolle	Navn	Org./firma	Kontaktinfo
Forslagsstiller	Jonsvannsveien 82 Eiendom AS v/ Geir Søbstad	Jonsvannsveien 82 Eiendom AS	geir@rett-hjem.no
Plankonsulent	Anne Guro Røsæg	Rett Hjem Arkitekter AS	anneguro@rett-hjem.no .
Saksbehandler	Johan Austin Stormoen	Byplankontoret	johan.austin.stormoen@trondheim.kommune.no
Saksbehandler fra 2.2.2026	Terje Sivertsvoll	Byplankontoret	terje.sivertsvoll@trondheim.kommune.no
Partner	Pall Tomasson	Byplankontoret	pall.tomasson@trondheim.kommune.no

Forslagsstillers planinitiativ

Forslagsstiller foreslår å transformere området fra undervisningsbygg og bilparkering, til et område med boliger og mulighet for offentlig tjenesteyting. Det foreslås næring og butikk i førsteetasje ut mot Jonsvannsveien. Det er et mål å skape et grønt og sosialt boligprosjekt. Tre av fire eksisterende bygg er foreslått gjenbrukt.



Illustrasjonsplan som viser foreslått bebyggelsesstruktur i planinitiativet



Illustrasjonen viser foreslått bebyggelse mot Jonsvannsveien

Foreslått bebyggelse

Det legges opp til å fortette med boligblokker på eksisterende parkeringsareal, samtidig som tre av fire eksisterende bygninger på tomta foreslås bevart og transformert til boliger.

Ny bebyggelse foreslås med samme type fotavtrykk som eksisterende bebyggelse, med flere åpninger mellom bygningene inn til et indre gårdsrom. I bygningene mot Jonsvannsveien legges det opp til utadrettet virksomhet i førsteetasje. Eksisterende grøntområde og trær mot turveg i sør foreslås bevart.

Er planinitiativet i tråd med overordnet plan

Planinitiativet er i samsvar med hovedtrekk og rammer i overordnet plan. Det foreslås fortetting med boliger og noe næring mot gata, i tråd med KPA 2022-2034, hvor planområdet er avsatt til *Byggesone 2*. Området er et egnet sted for fortetting, da det ligger nært kollektivholdeplass med metrobuss, inntil sykkelveg, og har gode forbindelser til målpunkter i hverdagen.

Samtidig utfordrer planinitiativet KPAs bestemmelse § 8.2 Arkitektur med føring om at *Nye tiltak skal være i samspill med omgivelsenes arkitektur og steds karakter(...)*. Dette betyr ikke at nye tiltak skal ha samme karakter som nabobebyggelsen, men i større grad ta hensyn til og finne elementer fra nabobebyggelsen å spille på.

Videre sier § 23.4 (om Byggesone 2) at *Grad av utnyttning skal minst være 100 % BRA der dette er forenlig med kulturhistoriske verdier, boligkvalitet og nok uteoppholdsareal*. Skisserte byggehøyder vil kaste betydelig med skygge på nabobebyggelse i nord og øst. Byggehøydene utfordrer også flere punkter i Arkitekturstrategien, særlig punktene under målet om [Helhetlig utforming](#).

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 stilles ikke krav om planprogram. Planen omfattes ikke av forskrift om konsekvensutredning.

Dette er vi enige om i det innsendte planinitiativet:

- Etablering av boliger og utadrettede funksjoner (næring) i førsteetasje mot Jonsvannsveien.
- Gjenbruk av eksisterende bygninger.
- Bevaring av trær og grøntområdet i sør.
- Sammenheng mellom den nye og eksisterende bebyggelsen i utforming og materialer.
- Fotavtrykk på forretning i førsteetasje, det vil si lagt inn i bygningsvolumene, uten «sokkelløsning».

Dette er vi uenig om i det innsendte planinitiativet:

- Utnyttelsesgrad og høyder, med de konsekvenser det gir for bokkvalitet, også på nabotomtene, særlig mot nord og til dels mot øst.
- Riving av eksisterende bygg. Det bør etterstrebtes å bevare alle fire bygninger.
- Byggegrense mot Jonsvannsveien. Det er ikke satt av tilstrekkelig areal til gatesnittet (fortau, sykkelveg, trerekke m.m.).

Råd for videre planarbeid

Planinitiativet viser et plangrep som har flere positive kvaliteter, herunder en bebyggelsestruktur som gjentar eksisterende formspråk på tomta når det gjelder fotavtrykk på bebyggelsen og materialvalg. Etablering av grøntrabatt med trær ut mot Jonsvannsveien, grønne kvaliteter mellom bebyggelsen og ivaretagelse av grøntområde mot turdraget i sør er også positive elementer.

Det er likevel flere sider av prosjektet det må jobbes videre med for å tilfredsstille blant annet KPA og arkitekturstrategien. Særlig gjelder dette høyder og utnyttelsesgrad og intern logistikk på tomta. Under gis råd om de viktigste endringene som byplankontoret mener må gjøres.

De viktigste endringene som må gjøres

Høyder og utnyttelsesgrad

Foreslåtte byggehøyder må reduseres. Byggehøydene er problematiske når det gjelder skygge på naboeiendommer, stedstilpassing, og bokkvalitet i foreslått og nærliggende bebyggelse.

- Med de foreslåtte høydene vil bygningene skyggelegge uteoppholdsarealet til nabobebyggelse i nord og øst. Det må vises at naboeiendommer også oppfyller uteromskravene i KPA, og skyggevirksomhet må utredes og belyses tydelig.

- Det er et krav i KPA (§ 23.2) at man skal kunne utnytte naboeiendommer på tilsvarende måte. Vi ser nærområdet har en struktur og type bebyggelse som gjør at er lite sannsynlig med tilsvarende utnyttelse på naboeiendommene i overskuelig fremtid. Utgangspunktet er at ved å ta hensyn til dagens nabobebyggelse så tar man også hensyn til en evt. fremtidig utviklingsmulighet.
- Med de foreslåtte høydene på 7 etasjer vil prosjektet medføre et sterkt brudd mot tilgrensede bebyggelse og boligområder, som ligger mellom 1-4 etasjer. Selv om det i byggesone 2 tillates fortetting og brudd i strøkskarakter, bør dette modereres slik at ny bebyggelse er mer i samspill med omgivelsenes arkitektur og steds karakter (KPA § 8.2).
- Slik det er skissert vil det bli høyt og smalt mellom blokkene, noe som gir lite dagslys og mye innsyn mellom boligene. Redusering av høyder vil bedre denne situasjonen.
- Selv om det interne uteoppholdsarealet får bebyggelse i sør og vest, bør det undersøkes om foreslåtte høyder kan reduseres slik at uterommet får mer sol.

Internt uterom og logistikk

Utearealene mellom husene er svært viktig for at prosjektet skal bli vellykket, og arealene må behandles med fokus på oppholdskvaliteter for beboerne. Det er derfor viktig at man finner løsninger for logistikk der varelevering, renovasjon og nedkjøring til parkeringskjeller holdes utenfor, og frigjør arealet internt, ikke minst langs de sørvendte fasadene, til uteopphold. Her har prosjektet et stort potensial.

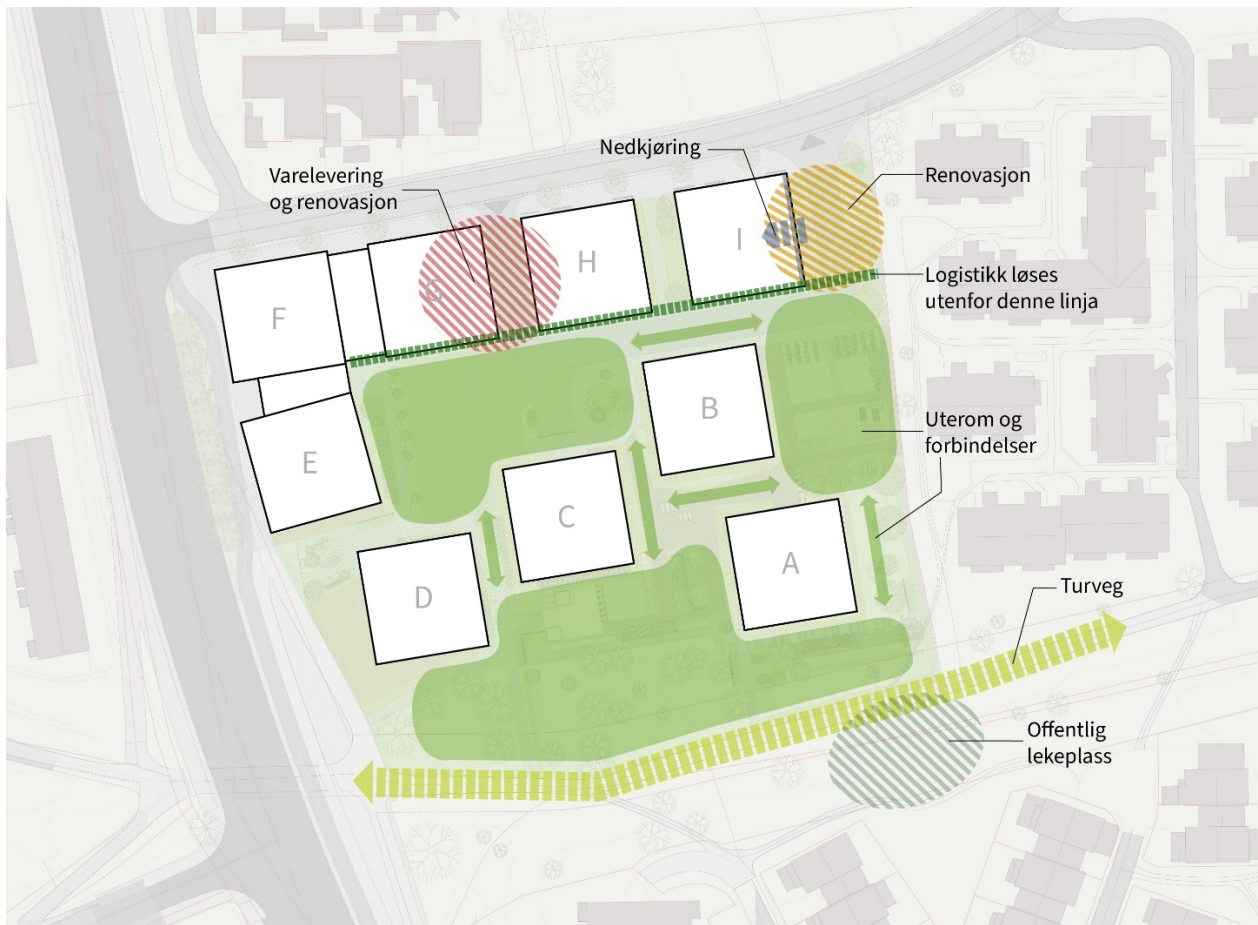
Kjøring internt på tomte må holdes til et minimum, og prosjektet må finne en god balanse mellom uteoppholdsareal, kjøreadkomst, varelevering, nyttetransport, renovasjon m.m. Med skissert løsning i planinitiativet vil det interne arealet i stor grad være logistikk- og kjøreareal, og ikke uteareal for opphold. Foreslått løsning vil også gjøre at blokk H og I får veier og harde flater på alle sider, noe som vil være negativt for bruksmulighetene og bokvaliteten i disse byggene. Nedkjøring til parkeringskjeller må legges inn i bygningsvolumet.

Varelevering må også legges inn i bygningsvolum av hensyn til arealbruk utendørs, støy og bokvalitet generelt. Utendørs areal på bakkeplan må prioriteres til grønt og uteopphold i et slikt sentralt bymiljø. Plassering av varelevering innendørs kan fordre tekniske løsninger, som for eksempel dreieskive til lastebil, noe som bør undersøkes som en løsning her. Dette er for eksempel gjort på Røa Senter i Oslo.

Det bør settes av plass til flere renovasjonspunkt enn det som er vist i planinitiativet, slik at avstandskrav tilfredsstilles for alle boligene. Plassering kan for eksempel vurderes i området for varelevering som illustrert i anbefalingsskissen under (rødt felt).

Prosjektet kan gjerne bestå av flere større uterom, forbundet av mindre uterom, noe som kan gi stor kvalitet. Samtidig må det tilrettelegges for HC-tilkomst, nyttekjøretøy og brannoppstilling til alle boligene.

Byplankontoret anbefaler at prinsipper illustrert i skissen under utredes i videre arbeid:



Byplankontorets anbefalingskisse med prinsipper for logistikk og uterom. Skissen viser løsning med alle fire eksisterende bygg bevart. Bygg E er justert noe nordover.

Gjenbruk av bygninger

Det er svært positivt at det planlegges for å bevare og gjenbruke tre av fire eksisterende bygninger. Likevel bør det etterstrebes å bevare alle fire eksisterende bygg.

Eventuell riving av bygg må vurderes opp mot § 15.2 Klima- og energidokumentasjon i KPA, som blant annet sier at «I planer og byggesaker skal det ved valg mellom riving og bevaring av eksisterende bygningsmasse synliggjøres hva som gir lavest klimagassutslipp av vedlikehold, hel eller delvis rehabilitering til ny bruk eller riving.» Planforslaget må redegjøre for dette.

Planforslaget må legge opp til løsninger som gjennom livsløpet gir lavest mulig klimagassutslipp, jf. § 15.1 i KPA. Klimaveileder for plan- og byggesaker i Trondheim skal legges til grunn ved valg av løsninger.

Gatesnitt og fortau langs Jonsvannsveien

Det må være plass til 3 meter offentlig fortau mellom sykkelvei og byggegrense/byggelinje.

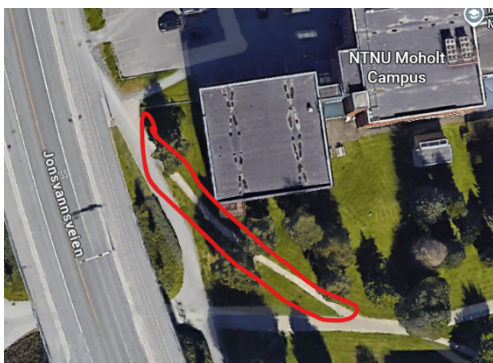
Det er svært positivt at det tilrettelegges for areal til møblering og byliv langs fasaden, samt trerekke med grøntrabatt mellom kjøreveg og sykkelveg.

Grøntareal i sør

Det er positivt at grøntområdet i sør bevares. Det er viktig at bevaring av trær sikres i bestemmelser, i tillegg til nyplanting. Det må lages en rigg- og marksikringsplan for gjennomføringen, som skal godkjennes av Trondheim kommune.

Planområdet må utvides slik at det tar med seg turdraget i sør (blågrønnstruktur i KPA). Det er underdekning på offentlige leke- og aktivitetsarealer i denne delen av bydelen og planen vil potensielt tilføre mange nye boliger i området som bidrar til økt behov for dette. Det er derfor behov for å etablere en møteplass/leke- og aktivitetsareal innenfor dette området (se markering i anbefalingsskisse). Programmering av arealet skal skje i samråd med Trondheim kommune.

Ved bevaring av alle fire eksisterende bygg kan snarvegen gjennom grøntområdet ved sørvestre hjørne av bygg D beholdes. Veien rundt, via kulverten, går via en forsenkning i terrenget og snarvegen er derfor mer gang- og sykkelvennlig.



Illustrasjon som viser eksisterende snarvei

Øvrige råd

Formål bolig/offentlig tjenesteyting

Materialet må tydelig vise de ulike konsekvensene av maks andel bolig, offentlig tjenesteyting og andre formål som planforslaget åpner for. Det må påregnes at materialet må vise ulike alternativer, avhengig av forholdet mellom bolig og offentlig tjenesteyting i planen. Dette gjelder blant annet konsekvenser for bebyggelsen, uterom, og konsekvenser for trafikk og samferdsel.

Boligsammensetning og boligstørrelser

I henhold til § 10.2 i KPA skal det i planforslag sikres *varierte boligstørrelser ut fra en vurdering av tilliggende områders boligsammensetning, og befolknings- og levekårsdata for områdene*. "Tilliggende områder" skal ta utgangspunkt i en vurdering av den levekårssonen som prosjektet ligger i, og hvilke boligstørrelser som finnes der. I tillegg må det undersøkes hva som ligger i andre vedtatte reguleringsplaner i levekårssonen. Avgrensning og informasjon om levekårssonene finnes her: <https://sites.google.com/trondheim.kommune.no/levek-ar-og-folkehelse/bolig/boligst%C3%B8rrelser-antall-rom?authuser=0>

Boligsammensetning i ny plan må vurderes opp mot gjennomsnittstall for byen, områdets beliggenhet (herunder sentralitet og tilbud i gangavstand), og eventuelt spesielle levekårsutfordringer i området, for eksempel trangboddhet.

Det må minimum sikres i planen maks antall små leiligheter (1-2 roms) og minimum antall store leiligheter (3-4 roms), samt en/ulike minimumsstørrelser på disse i antall kvadratmeter.

Samferdsel

Det må utredes hvordan sykkelvegen langs Jonsvannsveien skal ledes gjennom krysset med Lidarende for å gi en trafiksikker løsning. Se prinsipper for utforming i Statens vegvesens [Formingsveileder for hovedsykkelruter i Trondheim](#), denne bør følges. Det må utredes om støyvoll og støyskjerm nord for krysset må flyttes som følge av endret linjeføring for sykkelveg.

Det må lages en trafikkanalyse som blant annet tar for seg følgende tema:

- Kryssløsning Lidarende/Jonsvannsveien.
- Trafikale konsekvenser for planens ulike utfall (bolig/dagligvare eller bolig/dagligvare/helse-og velferdssenter e.l.).
- Parkeringsdekning og behov.
- Spøringskurver for brannbil og renovasjon må vises i en prinsipplan.

Støy og luftforurensning

Planområdet er utsatt for støy fra Jonsvannsveien, og store deler av tomte ligger i gul, oransje og rød støysone. Planen må ivareta støyforhold for boliger og uteoppholdsareal, og det må utredes luftforurensning i planområdet. Det må også utredes samspillseffekt mellom støy og luftforurensning.

Formingsveileder

Byplankontoret anbefaler at det lages en formingsveileder til planforslaget, som vedlegges bestemmelsene. Dette ble ikke diskutert i oppstartsmøtet, men en formingsveileder vil være til stor nytte i planen. En formingsveileder er særlig viktig for å sikre og belyse utforming i arkitekturen, som er et viktig tema i denne planen. Dette gjelder forhold som:

- Prinsipper for utforming av ny bebyggelse, sett opp mot eksisterende bebyggelse. Herunder blant annet fasader, formspråk og takform.
- Prinsipper for eventuelle endringer på eksisterende bebyggelse.
- Prinsipper for utforming av eventuelle balkonger, på nye og eksisterende bygninger.
- Prinsipper for bygningenes førsteetasjer og møte med bakken.
- Prinsipper for kantsoner og uteområder.
- Belyse hvilke konsekvenser de ulike formålene det åpnes for vil gi for arkitekturen, og sikre prinsipper for god utforming av arkitekturen for begge formålene.

Rekkefølgekrav

Det må settes rekkefølgekrav til blant annet følgende:

- Opparbeidelse av tilgrensende samferdselsareal.
- Nyplanting av trær.
- Opparbeiding av uteoppholdsareal.
- Eget uteareal med nærlekeplasser og offentlig lekeplass i turdrag

Arkitekturstrategien

Prosjektet er i tråd med Arkitekturstrategien på flere punkter. Blant annet gir oppbrutte volumer et sammenhengende bymiljø, det er positivt med gjenbruk av bygg, de skisserte formede takene kan gi bygg med karakter, og prosjektet har potensial for grønne kvaliteter.

Samtidig er prosjektet ikke i tråd med Arkitekturstrategien på andre punkter, særlig med tanke på utnyttelsesgrad og høyder, og nabolag og arenaer for fellesskap. Det bør formuleres en helhetlig idé for prosjektet, med et tydelig grep og visjon, som sier hvordan prosjektet skal oppnå god sammenheng med omkringliggende bystruktur.

Skolekapasitet

Planområdet ligger i Eberg barneskolekrets og Blussvold ungdomsskolekrets. Det er begrenset skolekapasitet i dag, og kapasitetsøkning planlegges løst med ny Brøset skole og deretter utvidelse av Eberg skole på lengre sikt. Det er ikke planlagt byggestart for ny Brøset skole innenfor økonomiplanperioden 2025 – 2028, og skolekapasiteten må vurderes før byggestart.

Tilbakemelding fra internt samråd

Internt samråd består av kommunale enheter. Vi har lagt fram planinitiativet der og har fått tilbakemeldinger derfra. De er vedlagt i et eget skjema.

Planprosessen

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

Medvirkning

Skriftlig varsel om oppstart må sendes til berørte naboer i tråd med siste punkt i vedlagte adresseliste. Vi ber spesielt om at gnr/bnr 66/172, 66/180 og eiere av de nærmeste atriumshusene nord for tomta (Lidarende 2-12) også tilskrives dersom disse ikke fremkommer av nabolista.

Plankonsulent/forslagsstiller skal holde åpent informasjonsmøte for naboer. Møtet bør fortrinnsvis annonseres samtidig med varsel om igangsatt detaljplanlegging. Det må også varsles fysisk på tomta, i nærbutikker og på Moholt bibliotek, med et oppslag om oppstart av reguleringsplanprosess og tid og sted for informasjonsmøte. Byplankontoret skal inviteres til informasjonsmøtet.

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 behandlingsfristen. Nødvendige suppleringer underveis kan påvirke behandlingsfristen og medføre at partene må forhandle om ny behandlingsfrist.

Avtale om foreløpig framdrift

- Februar: Tiltakshaver varsler oppstart av arbeid med reguleringsplan.
- Forslagsstiller avholder åpent informasjonsmøte med naboer
- Forslagsstiller tar initiativ til arbeidsmøter med Byplankontoret og andre kommunale enheter underveis i prosessen.
- Mars (uke 13): Forslagsstiller oversender forslag til kart og bestemmelser (minimum 2 uker før kart- og bestemmelsesmøtet)
- April (uke 16): Kart- og bestemmelsesmøte.
- Varsle saksbehandler senest tre uker før dere sender inn komplett planforslag
- April (uke 18): Forslagsstiller oversender komplett planforslag.
- Juli/August: Førstegangsbehandling av planforslag
- Høring 6 uker (minimum)
- Forslagsstiller følger med på postlista og svarer opp merknader fortløpende
- Merknadsmøte
- Andregangsbehandling

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. Det er enighet om at analysen skal omfatte følgende tema:

Natur-, klima- og miljøforhold

- Radongass
- Vind
- Nedbør
- Sårbar fauna
- Kulturminner
- Overvann/urban flom

Bygde omgivelser

- Veg, bru, kollektivtransport
- Skole/barnehage
- Tilgjengelighet for utrykningskjøretøy
- Brannslukningsvann
- Kraftforsyning
- Vannforsyning

Forurensingskilder

- Støv og støy; trafikk
- Forurenset grunn
- Avfallsbehandling
- Fare for akutt forurensing

Forurensing

- Støv og støy fra trafikk

Transport

- Ulykke i av- og påkjørsler
- Ulykker med gående – syklende
- Ulykke ved anleggsgjennomføring

Illustrasjoner

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

Behandlingsfrist

Det er enighet om at 12 ukers frist skal gjelde, og at det skal legges til minimum 3 ukers behandlingsfrist dersom fristen løper i sommerferien.

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

Gebyr

Kommunen fakturerer behandlingsgebyret til forslagsstiller i samsvar med kommunens gebyrreglement. Kommunen sender faktura etter avholdt oppstartsmøte og etter førstegangs behandling av planforslaget.

Med hilsen
Trondheim kommune

Ragna Fagerli
byplansjef

Johan Austin Stormoen / Terje Sivertsvoll

byplanlegger

Dette er et digitalt dokument og har derfor ingen signatur