



CK NOR BYGG AS
Skjellvikaveien 12C
3237 SANDEFJORD

Vår saksbehandler
Tormod Osen

Vår ref.
2025/17057
oppgis ved alle henvendelser

Deres ref.

Dato
27.06.2025

Hallfred Høyems veg 59 - tilbakemelding etter oppstartsmøte

Anbefaling om oppstart av privat reguleringsplanarbeid



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

| | |
|-------------------------------|--|
| Adresse | Hallfred Høyems veg 59, Gnr/bnr 49/120 |
| Planens navn/planident | Reguleringsplan for Hallfred Høyems veg 59 |
| Mottatt planinitiativ | 22.05.2025 |
| Oppstartsmøte | 06.06.2025 |

| Rolle | Navn | Org./firma | Kontaktinfo |
|-------------------------------|---------------------|--------------------------------|--|
| Forslagsstiller | Kent Arne Bjerke | Preg Eiendoms- utvikling As | kab@pregeiendomsutvikling.no 913566173 |
| Plankonsulent | Leif Erlend Hjelmen | CK Nor Bygg As | leh@byggsoker.no 48404634 |
| Saksbehandler | Tormod Osen | Byplankontoret | tormod.osen@trondheim.kommune.no |
| Partner | Katarina Harbækvold | Byplankontoret | katarina.harbakvold@trondheim.kommune.no |
| Saksbehandler byggesak | Jasmin Grohmann | Byggesakskontoret | jasmin.grohmann@trondheim.kommune.no |

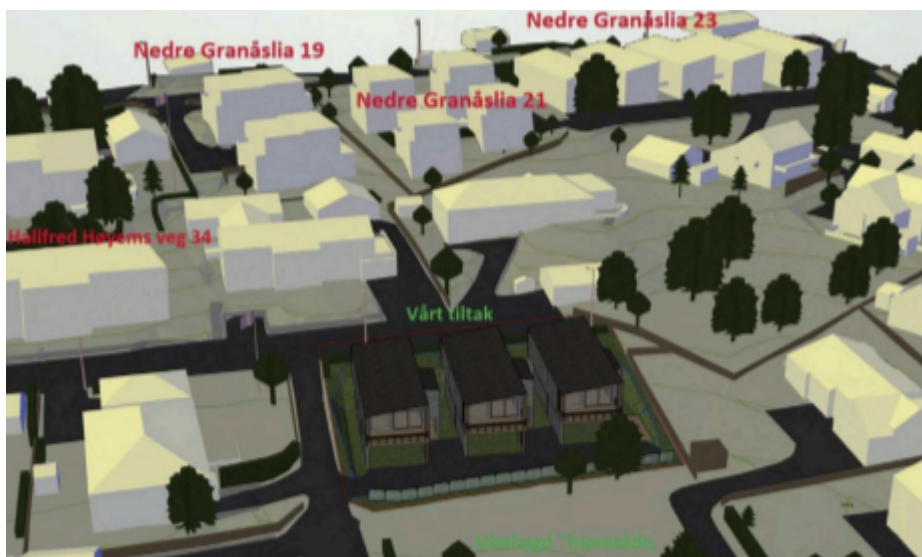
Forslagsstillers planinitiativ

Forslagsstiller foreslår å legge til rette for oppføring av tre frittliggende eneboliger med tilhørende infrastruktur, i tråd med tidligere godkjente tiltak på eiendommen. Det vises til planinitiativet.

Løsningen er tidligere behandlet og godkjent av Trondheim kommune gjennom to byggesaker med dispensasjoner, men vedtaket er opphevet pga. lovanvendelsesfeil i dispensasjonene. Boligen lengst vest er lovlig oppført i tråd med byggesaken, da ett av byggene kunne oppføres uten dispensasjon. Den inngår allikevel i plansaken på lik linje med de to andre boligene i initiativet.



Planlagt bebyggelse med tre eneboliger. Boligen lengst vest er allerede bygget.



Planlagt bebyggelse i 3D.



En av boligene er allerede lovlig oppført; planforslaget samsvarer med byggene slik de er behandlet i byggesaken.

Er planinitiativet i tråd med overordnet plan

Eiendommen omfattes av reguleringsplan R1049 (vedtatt 1966), hvor den er avsatt til bolig. Planen sikrer i kart og bestemmelser forhold som byggplassering og utnyttelse. Vegløsningen hvor Hallfred Høyems veg fortsetter mot sør og vest er ikke lengre aktuell, siden området er bygd ut i konflikt med en slik veglinje. Tomta ligger i byggesone 3 i kommuneplanens arealdel, som krever 75 m² MUA per boenhet og en Blågrønn faktor på 0,9.

Byplankontoret anbefaler at det settes i gang arbeid med reguleringsplan for planområdet

Planforslaget utløser ikke krav om konsekvensutredning. Planen omfattes ikke av forskrift om konsekvensutredninger § 6, 7 eller 8.

Dette er vi enige om i det innsendte planinitiativet:

Utformingen er i tråd med Byggesone 3 i KPA. Utnyttelsen er noe høyere enn de fleste nabotomtene, men må sies å være tilpasset nabolaget. Gjeldende reguleringsplan er pga. sin alder og lave detaljeringsgrad et mindre relevant redskap for å styre utviklingen på tomta.

Dette er vi uenig om i det innsendte planinitiativet:

Byplankontoret ber om at det i det videre arbeidet vurderes å sette av areal til et framtidig fortau langs Hallfred Høyems veg. Det må varsles oppstart for et område som inkluderer alt av vegareal ut til Hallfred Høyems veg.

Råd for videreutvikling av planinitiativet

Byplankontoret støtter seg på vurderingene som er gjort tidligere av Byggesakskontoret, men

med forbehold om at planforslaget klarer å oppfylle krav i ny KPA. Dette gjelder spesielt krav om blågrønn faktor, uteoppholdsareal og klimagassanalyse. Dette er dokumentasjonskrav til byggesaken, men som også må dokumenteres i plansaken for å sikre at planforslag vil være gjennomførbare i tråd med KPA. Det må også utarbeides en enkel ROS-analyse.

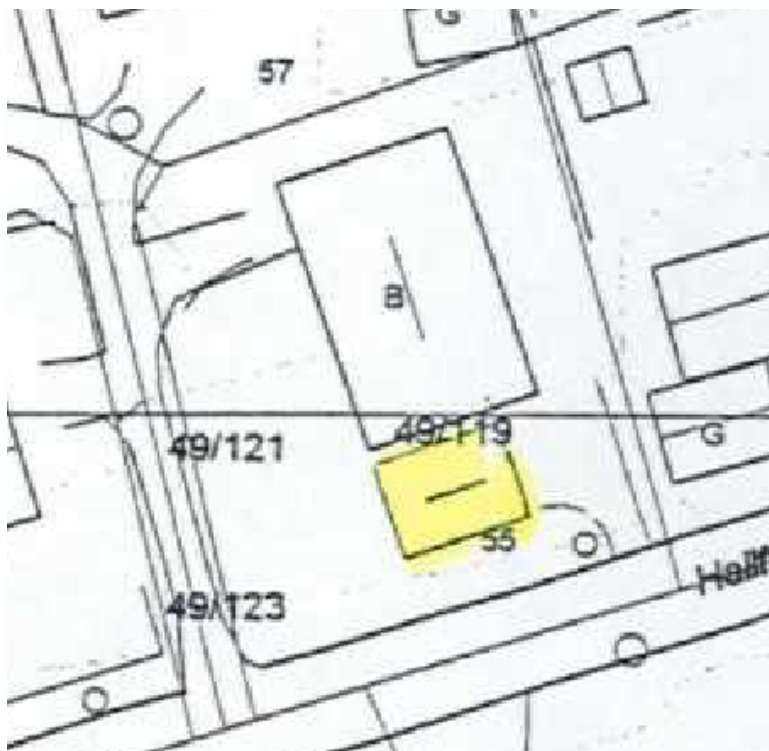
Plankartet må sikre plassering av bygg relativt stramt, helst med byggegrenser for hvert bygg, supplert med bestemmelse om hva som eventuelt tillates utenfor byggegrensen (sykkelparkering, renovasjon etc.).

Øvrige råd

Hallfred Høyems veg 55

I etterkant av møtet har kommunen sjekket avkjørsler til Hallfred Høyems veg 55. Tomta fikk godkjent carport 21.01.98. Vedtaket omtaler ikke at eksisterende avkjørsel mot felles adkomstveg skal stenges. Dagens situasjon med to avkjørsler er dermed lovlig, selv om det er noe uheldig. Følgende situasjonsplan ligger i saken:

Nabotomta Hallfred Høyems veg 55 har to lovlige adkomster



Tilbakemelding fra internt samråd

Internt samråd består av kommunale enheter. Vi har lagt fram planinitiativet der, og har fått tilbakemeldinger. Disse må legges til grunn for det videre planarbeidet, med følgende unntak og presiseringer:

Frisikt: Innspillet fra Kommunalteknikk handler om krysset mot Hallfred Høyems veg. Både her og ved innkjøring fra samlevegen må frisikt illustreres og tas inn i plankartet.

Vendehammer, fortau og turveg: Innspillet står ved lag, men turveg er ivaretatt ved at den ligger på kommunal tomt. Fortau kan ses i lys av at regulert veglinje i gjeldende regulering ikke lengre er gjennomførbar, og at tomte dermed ligger innerst i ei blindgate. Vi ber allikvel om at det vurderes å sette av et slikt fortausareal i plankartet, ev. at det avsettes som annen veggrunn. Vendehammer må avsettes i plankartet.

Renovasjon: Kommunen oppfordrer på generelt grunnlag til å lage felles hentepunkter med naboer til planområdet.

Planprosessen

Det er enighet i oppstartsmøtet om at planprosessen skal gjennomføres i samsvar med

Trondheim kommunes veileder for utarbeidelse av private plansaker.

Byplankontoret ber om at revidert omriss av planområdet ved oppstart oversendes før det varsles oppstart. Det må varsles for et område som omfatter tomte, samt alt vegareal ut til Hallfred Høyems veg, og vegareal i og ved Hallfred Høyems veg hvor det kan anlegges fortau og vendehammer.

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.

Det ble i møtet diskutert om planen kunne behandles parallelt med byggesaken; følgende er generelle føringene for en slik type behandling:

Plan - og bygningsloven

§ 1-7.Felles behandling av plan- og byggesak

Søknad om rammetillatelse kan følge reguleringsplanforslaget og behandles sammen med planforslaget, jf. §§ 12-15 og 21-4.

§ 12-15.Felles behandling av reguleringsplanforslag og byggesøknad

Dersom kommunen og den private part finner det hensiktsmessig kan søknad om byggetillatelse behandles felles med privat forslag om reguleringsplan. I slike tilfeller gjelder reglene for reguleringsplaner om varsling, uttalelsesfrist, adressat for uttalelsene og saksbehandlingsfrister for begge vedtakene. Avgjørelsen av plansaken og byggesaken fattes i egne vedtak.

Reguleringsplanveileder

https://www.regjeringen.no/contentassets/2804283df64641cea321fdcdbcac779f4/reguleringsplan_2022.pdf

- *se 2.10 om felles behandling av reguleringsplan og byggesak*

Forutsetninger generelt

- *kommunen og private part finner det hensiktsmessig*
- *planen og byggeprosjektet er i tråd med gjeldende KPA*
- *byggeprosjektet er i tråd med reguleringsplanen som vedtak -> ingen dispensasjoner*
- *regler for reguleringsplan ift. varsling, etc. gjelder også for byggesaken*
- *uttalelsesfristen for begge saker kan ikke være kortere enn den som gjelder for plansaker, dvs. seks uker*
- *saksbehandlingsfristene for den kommunale behandling av planen gjelder også for byggesaken*

- *det må fattes separate vedtak i byggesaken og plansaken -> formelt må planen vedtas før det kan gis byggetillatelse*

Forutsetninger fra Byggesakskontoret

- *annen nødvendig dokumentasjon utover tegninger sendes inn til Byggesakskontoret 3 uker før planen ventes behandlet i bystyret*
- *dersom reguleringsplanen ikke blir vedtatt/trekkes faktureres det for medgått tid*

Utfordringer

- *risiko og mulige forsinkelser ved endringer underveis/omprosjektering*
- *evt. klager behandles av forskjellige instanser*

Alternativ

- *sende inn søknad om ettrinnstillatelse etter at planen blir vedtatt -> behandles innen 3 uker, forutsatt at det ikke kreves dispensasjon*
- *nabovarsel kan unnlates når følgende er oppfylt, jf. pbl 21-3:*

Det kreves ikke nabovarsel som nevnt i første ledd når tiltaket er i samsvar med reguleringsplan som er så detaljert at naboer og gjenboere kunne vurdere konsekvensene av tiltaket opp mot sine interesser ved planbehandlingen, og naboer og gjenboere ble varslet i samsvar med § 12-10 tredje ledd

Avtale om foreløpig framdrift

Det stilles ikke krav om medvirkning eller prosess utover gjengse krav i plan- og bygningsloven.

Dere må selv varsle oppstart, og kunngjøre oppstarten på egen nettside og i avis.

Følgende er vanlig saksgang fra varsel om oppstart til andregangsbehandling:

- (Arbeidsmøter)
- (Møte med naboer)
- 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 sendes inn
- Førstegangsbehandling (frist 12 uker)
- Høring 6 uker (minimum)
- Forslagstiller 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.

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.

Se for øvrig vedlagt liste med krav til komplett materiale.

Risiko- og sårbarhetsanalyse

Reguleringsforslaget skal inneholde en risiko- og sårbarhetsanalyse. Det er enighet om at analysen skal omfatte følgende tema: urban flom/ekstremnedbør, trafikkulykker, anleggsfase.

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.

Dere må varsle saksbehandler og partner senest tre uker før dere sender inn komplett planforslag, slik at vi får satt av tilstrekkelig tid til å gå gjennom materialet raskt når det kommer.

Gebyr

Kommunen fakturerer behandlingsgebyret til Preg Eiendomsutvikling As i samsvar med kommunens gebyrreglement. Kommunen sender faktura etter avholdt oppstartsmøte og etter førstegangsbehandling av planforslaget.

Med hilsen

Trondheim kommune

Ragna Fagerli
byplansjef

Tormod Osen
byplanlegger

Dette er et digitalt dokument og har derfor ingen signatur

Vedlegg:

- 1 Hallfred Høyems veg 59 Adresseliste 24.6.2025
- 2 Hallfred Høyems veg 59 Krav til komplett materiale juni 2025
- 3 Hallfred Høyems veg 59 - tilbakemelding etter oppstartsmøte

Kopi til:

PREG EIENDOMSUTVIKLING AS
CK NOR BYGG AS

Vedlegg:

- Adresseliste for samrådsparter
- Utfylt liste med krav til komplett materiale
- Matrise fra internt samråd