



TRONDHEIM KOMMUNE

Tråanten tjelte

ENHET FOR KART ARKITEKTUR

Postboks 2300 Torgarden

7004 TRONDHEIM

Vår saksbehandler
Maria Håbjørg

Vår ref.
2025/4938
oppgis ved alle henvendelser

Deres ref.

Dato
23.04.2025

Tilbakemelding etter oppstartsmøte

Anbefaling om oppstart av offentlig reguleringsplanarbeid



Illustrasjonen viser foreslått planavgrensning (sort, tykk strek) i kart.

49338/2025

Postadresse:
Trondheim kommune
Byplankontoret
Postboks 2300
Torgarden
7004 TRONDHEIM

Besøksadresse:
Holtermanns veg 7

Telefon:
72 54 25 00

Organisasjonsnum
mer:
NO 942 110 464

E-postadresse: byplan.postmottak@trondheim.kommune.no
www.trondheim.kommune.no

Adresse	Eidsvolls gate 2a, 2b og 4 og Øvre alle 25 og 27	406/161, 406/162, 406/163, 406/26, 406/27, 406/28
Planens navn/planident	Eidsvolls gate 2a, 2b og 4 og øvre alle 25 og 27, detaljregulering	r20250004
Mottatt planinitiativ	07.02.2025	
Oppstartsmøte	21.03.2025	

Rolle	Navn	Org./firma	Kontaktinfo
Forslagsstiller	Byantikvaren	Kart og arkitektur	byantikvaren.kart@trondheim.kommune.no
Plankonsulent	Byantikvaren ved Margrethe Aas	Kart og arkitektur	margrethe.aas@trondheim.kommune.no
Saksbehandler (permisjon fra mai 2025)	Maria Håbjørg	Byplankontoret	maria.habjorg@trondheim.kommune.no
Saksbehandler (fra og med mai 2025)	Katarina Harbækvold	Byplankontoret	katarina.harbakvold@trondheim.kommune.no
Partner	Sunniva Almås Rønning	Byplankontoret	sunniva.almas.ronning@trondheim.kommune.no
Annen kontaktperson	Mia Prøsch Stilson	Byplankontoret, Avdelingsleder indre by	msti@trondheim.kommune.no

Forslagsstillers planinitiativ

Forslagsstiller foreslår en reguleringsplan som skal sikre arkitektoniske og kulturhistoriske verdier i bygninger, vegetasjon og gateløp. Planen skal i hovedsak sikre vern av dagens situasjon, og legger ikke til rette for endret formål, ny bebyggelse eller økt bruk.

Bakgrunnen for planarbeidet er et midlertidig forbud mot tiltak, vedtatt i Bygningsrådet 07.03.2023. Forbudet gjelder til ny reguleringsplan er vedtatt, eller til 07.03.2027.

Er planinitiativet i tråd med overordnet plan

Planforslaget er i samsvar med hovedtrekk og rammer i overordnet plan. Planforslaget behandles i henhold til ny Kommuneplanens arealdel, 2022-2034. Planinitiativet er i tråd med KPA fordi området er avsatt til byggesone 3 med hensynssone for kulturmiljø.

Oppstart av arbeid med reguleringsplan anbefales

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

Reglene for planprogram og konsekvensutredning gjelder ikke for dette planarbeidet.

Beslutningen kan ikke klages på, men forslagsstilleren kan kreve å få lagt fram spørsmålet om oppstart for byutviklingsutvalget, i tråd med § 12-8 i plan- og bygningsloven. Dersom byutviklingsutvalget beslutter oppstart vil Byplankontoret sende dere et nytt brev med flere råd for bearbeiding av planinitiativet.

Dersom vi ikke har mottatt et slikt krav innen tre uker, vil vi orientere byutviklingsutvalget om beslutningen om ikke å sette i gang planarbeidet.

Råd for videreutvikling av planinitiativet

Vi anbefaler at det utarbeides en stedsanalyse for planforslaget. Byplankontoret arbeider med en mal for stedsanalyser, men denne er ikke klar til bruk. Inntil videre anbefaler vi å benytte [Sandnes sin veileder for stedsanalyse](#) (2023).

Vi vurderer planavgrensning som vist i planinitiativet som hensiktsmessig, og anbefaler at samme avgrensning videreføres i varsling av oppstart.

Planforslaget endrer ikke arealformål og tilrettelegger ikke for nye boenheter, og skal slik sett ikke tilrettelegge for ny støyfølsom arealbruk. Det er derfor ikke et krav om at Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442) skal anvendes, jamfør retningslinjens virkeområde (1.1). Byplankontoret vurderer at det ikke er krav om støyutredning for reguleringsplanen. Vi anbefaler å gå i tidlig dialog med Statsforvalteren, som har sektoransvar for miljø og folkehelse.

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.

Klima- og miljøenheten anbefaler støyskjerm mot veg for å sikre uterom med tilfredsstillende støynivå for eksisterende boliger innenfor planområdet. Byplankontoret anbefaler ikke støyreducerende tiltak i form av støyskjerming, av hensyn til kulturmiljøverdien og gåenes opplevelse fra gata. Planforslaget bør beskrive andre mulige støyreducerende tiltak eller vise til kompenserende tiltak for bokvalitet.

Vi ser at det er motstrid mellom Mobilitets- og samferdselsenhetens innspill om å legge til rette for økt veibredde for realisering av fylkeskommunalt sykkelprosjekt i Eidsvolls gate, og

hensikten med detaljreguleringsplanen. Vi har i e-post fra Trøndelag fylkeskommune fått tilbakemelding om at sykkelprosjektet i Eidsvolls gate planlegges innenfor eksisterende veibredde, slik at det ikke vil bli nødvendig å erverve areal fra tilliggende eiendommer. Byplankontoret anbefaler å ikke regulere tilgrensende samferdselsareal, slik at arealbruk i eksisterende gatesnitt kan avgjøres i fylkeskommunens gateprosjekt. Videre anbefaler vi tidlig og god dialog med fylkeskommunen, med tanke på kommende sykkelprosjekt og eksisterende avkjørsler til fylkeskommunal gate.

I tråd med Kommunalteknikk sitt innspill angående geoteknisk utredning, anbefaler vi at planen inkluderer en bestemmelse som sikrer at skredssikkerhet skal dokumenteres i henhold til NVE-veileder 1/2019 eller senere revisjoner av denne, dersom bebyggelse må gjenoppbygges etter brann eller det skal gjøres andre tiltak som medfører terrenginngrep og/eller tilflytting av personer.

Kommunalteknikk VA gir innspill om at planen ikke må være til hinder for oppgradering av private VA-anlegg iht. dagens standard. Vi anbefaler at dere kartlegger om VA-anlegg er i konflikt med rotsonen til eksisterende trær som ønskes bevart, som del av planarbeidet.

Planprosessen

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

Det bør gjennomføres ekstra medvirkning for de som eier eiendommer innenfor planavgrensningen. Byplankontoret anbefaler derfor at forslagsstiller holder et åpent informasjonsmøte med grunneiere innenfor planavgrensningen. Møtet bør fortrinnsvis annonseres samtidig med varsel om igangsatt detaljplanlegging, og helst avholdes innenfor fristen for å gi innspill til oppstart.

Vi deltar gjerne i møter underveis i arbeidet med planforslaget. Vi har som mål om en effektiv planprosess og om å være mest mulig omforent før planforslaget legges ut på offentlig ettersyn.

Avtale om foreløpig framdrift:

- Uke 19: Varsling av oppstart
- Uke 21: Arbeidsmøter
- Uke 24-25: Møte med naboer eller andre
- Uke 33: Send inn utkast til kart- og bestemmelser
- Uke 35: Kart- og bestemmelsesmøte
- Uke 37: Komplett planforslag sendes inn
- uke 50: Førstegangsbehandling
- Uke 50 – uke 5 (2026): Høring
- Uke 8 (2026): Merknadsmøte
- Andregangsbehandling

Krav til komplett planmateriale

Komplett reguleringsforslag skal utarbeides i samsvar med [Trondheim kommunes veileder for utarbeidelse av private plansaker](#).

Risiko- og sårbarhetsanalyse

Reguleringsforslaget skal inneholde en risiko- og sårbarhetsanalyse. Det er enighet om at analysen skal omfatte følgende tema:

- Kulturminner
- Støy og støv
- Trafikkforhold
- Vann og avløp
- Overvann og ekstremnedbør
- Fremtidige klimaendringer
- Kvikkleire/skredfare
- Brannsikkerhet, slukkevann og fremkommelighet

Illustrasjoner

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

Behandlingsfrist

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

Det er enighet om at behandlingskostnadene faktureres enhet for Kart og arkitektur i henhold til avtale om timeoppdrag.

Med hilsen

Trondheim kommune

Maria Håbjørg
byplanlegger

Dette er et digitalt dokument og har derfor ingen signatur

Vedlegg:

- Planinitiativ
- Kartvedlegg med planomriss på kart i målestokk 1:2000
- Adresseliste for samrådsparter
- Utfylt liste med krav til komplett materiale
- Matrise fra internt samråd

Kopi:

- Byantikvaren ved Margrethe Ås
- Trøndelag fylkeskommune
- Statsforvalteren i Trøndelag