TRONDHEIM KOMMUNE
Tråanten tjïelte

«MOTTAKERNAVN»
«ADRESSE»
«POSTNR» «POSTSTED»

Vår saksbehandler	Vår ref.	Deres ref.	Dato
Tormod Osen	2025/3692 oppgis ved alle henvendelser	«REF»	21.10.2026

Steinanvegen 66 - Detaljregulering - Offentlig ettersyn og høring

Byplansjefen har etter delegering fattet følgende vedtak:

Vedtak
Byplansjefen vedtar å legge forslag til detaljregulering av Steinanvegen 66 ut til offentlig ettersyn, samtidig som det sendes på høring.

Reguleringsplanforslaget er vist på kart i målestokk 1:1000, merket ON Arkitekter og ingeniører, datert 5.5.2025, sist endret 25.9.2026, i bestemmelser sist endret 25.9.2026 og beskrevet i planbeskrivelsen, sist endret 25.9.2026

Vedtaket fattes i henhold til plan- og bygningsloven § 12-11. Og etter Trondheim kommunes delegeringsreglement.

1. Saksfremstilling
Hensikten med planen er å tilrettelegge for konsentrert småhusbebyggelse på eiendommen gnr. 80 bnr. 379. Eksisterende bebyggelse (enebolig, garasje og lagerbygg) foreslås revet. Byplankontoret anbefaler at planforslaget legges ut til offentlig ettersyn og sendes på høring.

Reguleringsplanforslaget er utfyllende beskrevet i den vedlagte planbeskrivelsen. Reguleringsplanforslaget er utarbeidet av On arkitekter og ingeniører AS som plankonsulent, på vegne av forslagstiller Idéhus Trondheim Prosjekter AS. Komplett planforslag forelå 16.04.2026.

Planarbeidet har særlig fokusert på å løse utfordringer knyttet til trafikksikkerhet for myke trafikanter ved å regulere inn et 3 meter bredt offentlig helårsfortau, samt å sikre en steds- og strøkstilpasset bebyggelsesstruktur uten parkeringskjeller.

139526/2026

Postadresse:	Besøksadresse:	Telefon:	Organisasjonsnummer:
Trondheim kommune Byplankontoret Postboks 2300 Torgarden 7004 TRONDHEIM	Holtermanns veg 7	72 54 25 00	NO 942 110 464

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

2. Fakta om planforslaget

Kort beskrivelse av dagens situasjon
Planområdet er på ca. 4,8 dekar og består i dag av en enebolig, en garasje og et lagerbygg i en etasje, omkranset av plen og grøntareal. Tomta har en relativt flat topografi og gode solforhold. Tilstøtende arealer preges av tradisjonell småhusbebyggelse i 1,5–2 etasjer.



Eiendommen ligger i kommuneplanens arealdel (KPA) i Byggesone 3. Planforslaget er i tråd med KPA, men den konsentrerte småhusbebyggelsen som foreslås gir en høyere utnyttelsesgrad (opptil 60 % BYA på delområde) enn i nærområdene hvor det er mer spredte småhusbebyggelse.

Kort beskrivelse av planforslaget
Formålet er å etablere utbygging av syv rekkehus og tre kjedede eneboliger. Det legges opp til to-etasjes bygninger med saltak organisert i tre grupper rundt et felles oppholdsareal. Boligene og uteoppholdsarealene er ikke støyutsatte. Uteoppholdsareal er sikret i tråd med KPA, og i situasjonsplan vises ca. 470 m² felles uteoppholdsareal sentralt på tomta.

Tema	***tallverdi***
Formål	Boligbebyggelse (konsentrert småhusbebyggelse og småhusbebyggelse), samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
Maks tillatt bruksareal	Maks tillatt utnyttelse innenfor BK1 er 534 m² BRA. Maks tillatt utnyttelse innenfor BK2 er 1047 m² BRA.
Utnyttelsesgrad	Maks utnyttelse tilsvarer ca. 56 % BRA av tomta.
Antall boenheter	Minimum 8 og maksimum 10 boenheter
Antall arbeidsplasser	0

Dagens avkjøring fra Steintrøvegen mot øst til Ole Nordgaards veg 38 E videreføres, dagens adkomst mot nord saneres, og det etableres ny adkomst (for de nye boligene) nordvest på tomta. All bilparkering er vist på terreng, for rekkehusenes del som et felles anlegg ved adkomst i nord. Parkeringsdekning for bil er sikret i tråd med KPA-krav, og vist som én parkeringsplass pr. bolig i tillegg til en gjesteplass/HC-plass.

Plankart og bestemmelser tar utgangspunkt i å sikre krav i KPA, men sikrer også skisseprosjektets plassering/høyde, materialbruk, areal for renovasjon, m.m. Skisseprosjektet

viser boliger på mellom 120 og 140 m^2 BRA.





Venstre: perspektiv fra sørvest. Høyre: Situasjonsplan

3. Byplankontorets vurdering

Positivt ved planforslaget:

- Redusert klimafotavtrykk ved å ikke ha parkeringskjeller
- Etablering av bredere fortau og ny fotgjengerkryssing av Steintrøvegen bedrer trafikksikkerhet og framkommelighet
- Boligtypologi i tråd med føringene i KPA

Utfordringer ved planforslaget:

- Utnyttelsesgrad og bebyggelsesstruktur skiller seg fra områdets strøkskarakter
- Lang, sammenhengende fasade mot øst
- Uhensiktsmessig sykkelparkering
- Mulighet for oppfyllelse av minstekrav til blågrønn faktor er ikke tilstrekkelig dokumentert

Utdypende begrunnelse for punktene

Tomteutnyttelse og strøkstilpasning
Planens skisseprosjekt er i tråd med KPA-krav til uteoppholdsareal, og det er satt byggegrense som sikrer avstand til tomtegrenser.

Skisseprosjektet viser ca. 1 581 m^2 BRA til sammen på BK1 og BK2, og dette er sikret i bestemmelsene.

Byplankontoret vurderer at prosjektet ikke er problematisk med tanke på skyggevirkning, trafikale konsekvenser eller snøopplag. Tomta ligger i Byggesone 3. Utnyttelsesgraden i skisseprosjektet er ca. 45 % BYA for hele tomta, når areal for adkomst og parkering tas med. Dette er en høyere utnyttelse enn generelt i området, men er sammenlignbart med enkelte av nabotomtene (Bl.a. Ole Nordgårds veg 38B og D). Det avviker allikevel fra strøkskarakteren, ved å legge opp til høyere bygg med lengre, sammenhengende fasader. Strøkskarakteren preges av eneboliger med større hager, mens planforslaget har en mer kompakt bebyggelsesstruktur.

Situasjonsplan
Siden oppstarten av planprosessen er bebyggelsen flyttet ut mot øst og vest, for å gi et større, sammenhengende uteoppholdsareal. Boder og renovasjon er endret slik at tomtas eksponering mot nord nå er grønnere og mer innbydende.

All parkering er lagt på terreng. Dette tar en del areal sammenlignet med parkeringskjeller, men gir lavere klimaavtrykk og større muligheter for å tilpasse bebyggelsen til terrenget på tomta.

Skisseprosjektet viser en lite hensiktsmessig plassering av sykkelparkering, delvis med lang avstand til hus og delvis eksponert ut mot omkringliggende tomter heller enn mot boligene. KPA krever at sykkelparkering plasseres «nær hovedinnganger». Byplankontoret mener det i dette prosjektet burde legges opp til sykkelparkering ved de enkelte inngangspartiene. Byplankontoret vil komme tilbake til situasjonsplanen etter høring, både med tanke på sykkelparkering og andre tema (bl.a. boder).

Mobilitet
Planforslaget sikrer areal til fortau på 3,0 meter langs Ole Nordgaards veg og videre vestover langs Steintrøvegen til en framtidig fotgjengerkryssing av Steintrøvegen. Det er satt rekkefølgekrav om opparbeidelse av fortau og kryssingspunkt, og dette sikrer oppfyllelse av § 4.3 i KPA med krav om tilfredsstillende helårs gangareal til nærmeste holdeplass og skole.

Fortauet o_FO2 på motsatt side (øst) er ikke krevet opparbeidet gjennom planen. Dette reguleres i økt bredde sammenlignet med dagens smale fortau. Bredden samsvarer og kobler seg på fortsettelsen av dette fortauet sørover som er regulert i reguleringsplan r20140048.

Det er i forbindelse med oppstarten vurdert om planforslaget burde sikre fortau langs Steintrøvegen vestover til Steinanvegen. I stedet sikrer planen ny kryssing av Steintrøvegen til eksisterende gang/sykkelveg på sørsiden av vegen. Dette er vurdert å gi tilstrekkelig trafikksikkerhet, og mer effektiv utnyttelse av areal. Arealet østover langs Steintrøvegen er gressdekket veggrunn i kommunalt eie, og planforslaget legger uansett ikke noe i vegen for å bruke dette arealet til et fortau i framtiden.

Planforslaget viderefører adkomst for Ole Nordgaards veg 38E gjennom planområdet. Dette fører biltrafikk gjennom det som kunne vært et bilfritt miljø. Det er vurdert om nr. 38E i stedet kan sikres adkomst direkte til Steintrøvegen eller med egen adkomst langs Ole Nordgaards veg 38D. Dette vil imidlertid medføre andre og etter Byplankontorets vurdering større ulemper, som en ny utkjøring til Steintrøvegen, mindre effektiv arealbruk og mer asfalt inne på tomta.

Arkitektur
Planforslaget svarer ut arkitekturstrategien ved å videreføre områdets materialbruk (trebygninger) og form (saltak). Prosjektet krever ikke store terrengtilpasninger, og er ikke avhengig av parkeringskjeller, hvilket gir mulighet for bedre massebalanse og terrengtilpasning.

Prosjektet har en relativt lang fasade uten brudd mot Ole Nordgaards veg, og bebyggelsen/bodene er plassert tett på fortauet. Dette gir et noe urbant og dominerende preg ut mot gata, og står i kontrast til den eksisterende bebyggelsen i området. Byplankontoret mener det før sluttbehandling må gjøres tiltak som kan avbøte dette, eksempelvis en oppdeling av volumet.





Universell utforming
Etter forslag fra Byplankontoret er HC-parkering lagt nord i planområdet. Dette medfører at avstandskravet i kommuneplanens arealdel ikke oppfylles. Alternativet ville vært en sentral plassering, men dette arealet bør heller benyttes som del av uteoppholdsarealet. Jamfør teknisk forskrift vil ikke boligene være tilgjengelige enheter, og Byplankontoret mener derfor det i dette tilfellet kan vurderes en noe lengre avstand til HC/gjesteplass.

Blågrønn faktor
Utomhusplan viser en løsning for tomta som utfra dokumentasjon for Blågrønn faktor oppfyller minstekravet (faktor 0,9). Samtidig er det feil og mangler ved dokumentasjonen som gir noe tvil om den reelle gjennomførbarheten. Det er i planforslaget satt bestemmelse om at faktor på 0,9 skal oppnås i tråd med KPA. Byplankontoret legger til grunn at faktoren med mindre endringer kan oppnås/dokumenteres, og vil ta opp dette før sluttbehandling. Aktuelle tiltak vil bl.a. være permeable dekker, beplantning, og grønne tak.

Dokumentasjonen på Blågrønn faktor viser trær plassert i tomtegrense. Det vil i alle plansaker være usikkerhet knyttet til beplantning i bruksfasen, siden planting og hugging av trær ikke er tiltak etter plan- og bygningsloven. Trær plassert i tomtegrense fordrer på sikt aksept fra nabo, og øker dermed denne usikkerheten. Plasseringen i tomtegrense vil, om de to framtidige grunneierne aksepterer en slik plassering, være gunstig for å skjerme mellom to arealer som først og fremst brukes til biloppstilling.

4. Prosess og medvirkning
Oppstartsmøte ble avholdt 19.03.2025. Planarbeidet ble kunngjort 05.05.2025 med høringsfrist 01.06.2025. Det kom inn merknader fra Statens vegvesen, Statsforvalteren, Trøndelag fylkeskommune, NVE samt flere naboer. Hovedtemaene i nabolagets innspill var bekymring for økt trafikkmengde, manglende parkeringsdekning (gateparkering), tap av sol/utsikt, samt endring av strøkskarakteren. Se Byplankontorets vurdering av disse forholdene under del 3.

5. Kommunale enheter som har innspill/er uenig i saken
Kommunalteknikk har meldt at foreslått plassering av boder vil være i konflikt med eksisterende rør i Ole Nordgaards veg. Etter høring må overordnet VA-plan omarbeides og det må settes rekkefølgekrav om omlegging av de berørte ledningene.

6. Konsekvenser for sosial bærekraft
Planen legger til rette for å tilføre familieboliger i et etablert og trygt bomiljø, og det sikres felles uteoppholdsarealer i tråd med KPA.

7. Konsekvenser for næring
Ikke relevant.

8. Konsekvenser for klima og ytre miljø
Det er utført en stegvis vurdering etter naturmangfoldloven §§ 8–12. Det er ikke registrert sårbare arter eller verdifulle naturtyper i planområdet, og kunnskapsgrunnlaget vurderes som tilstrekkelig.

Vedlagt klimagassregnskap viser at skisseprosjektet ligger 18-20 % under relevante referanseprosjekter, blant annet grunnet utstrakt bruk av tre, og fravær av parkeringskjeller i betong. Dette følger ikke av spesielle tiltak utover krav i TEK17, men prosjektets utforming. Planforslaget inneholder ingen andre tiltak for å redusere klimagassavtrykket utover statlige krav (TEK 17), og forslagsstiller ønsker ikke å legge inn noe om ambisjoner om klimagassreduksjon i bestemmelsene.

Byplankontoret er ikke enige i at prosjektet bygger opp under nullvekstmålet, da det må tas høyde for at reiser i stor grad vil tas med privatbil. Samtidig er fortetting på tomta i tråd med føringene for byggesone 3 i KPA.

9. Økonomiske/administrative konsekvenser:
Tiltakshaver bekoster etablering av nytt offentlig fortau. Kommunen vil overta drifts- og vedlikeholdsansvaret for det nye offentlige fortauet. Tiltak som ligger i planen er sikret gjennom rekkefølgekrav, foruten fortauet o_FO2 på motsatt side for boligene.

10. Konklusjon
Byplansjefen vedtar å legge forslag til detaljregulering av Steinanvegen 66 ut til offentlig ettersyn, samtidig som det sendes på høring.

Reguleringsplanforslaget er vist på kart i målestokk 1:1000, merket ON Arkitekter og ingeniører, datert 5.5.2025, sist endret 25.9.2026, i bestemmelser sist endret 25.9.2026 og beskrevet i planbeskrivelsen, sist endret 25.9.2026

Vedtaket fattes i henhold til plan- og bygningsloven § 12-11. Og etter Trondheim kommunes delegeringsreglement.

Med hilsen
Trondheim kommune

Olav Nikolai Kvarme
avdelingsleder sør

Tormod Osen
byplanlegger

Dette er et digitalt dokument og har derfor ingen signatur

Vedlegg som legges ut på offentlig ettersyn og høring

Vedlegg 5: Plankart vist på ortofoto
Vedlegg 6: Stedsanalyse
Vedlegg 7: Situasjonsplan og beregning av utnyttelse
Vedlegg 8: Perspektiver
Vedlegg 9: Terrengprofiler
Vedlegg 10: Sol- og skyggediagrammer
Vedlegg 11: Blågrønn faktor
Vedlegg 12: Mobilitetsplan
Vedlegg 13: Overordnet VAO-plan med tegninger
Vedlegg 14: Støyrapport
Vedlegg 15: Geoteknisk notat
Vedlegg 16: Klimagassberegning
Vedlegg 17: ROS-analyse
Vedlegg 18: Matrise fra internt samråd
Vedlegg 19: Oversiktskart 1:5000