



MESTERGRUPPEN ARKITEKTER AS AVD
TØNSBERG
Grev Wedels gate 12
3111 TØNSBERG

Vår saksbehandler
Jahn Ivar Kjølseth

Vår ref.
2025/16669
oppgis ved alle henvendelser

Deres ref.

Dato
15.09.2025

Fredrik Kolstøs veg 1 - Tilbakemelding etter oppstartsmøte

Anbefaling om oppstart av privat/offentlig reguleringsplanarbeid



Adresse	Fredrik Kolstøs veg 1	66/32
Planens navn/planident	Fredrik Kolstøs veg 1	r20250022
Mottatt planinitiativ	19.06.2025	
Oppstartsmøte	12.08.2025	

Rolle	Navn	Org./firma	Kontaktinfo
Forslagsstiller	Sander Aune	TVS Bygg	sander@tvsgruppen.no
Plankonsulent	Marit Heggvoll	Mestergruppen Arkitekter	marit.heggvoll@mgarkitekter.no
Saksbehandler	Jahn Kjølseth	Byplankontoret	jahn.ivar.kjolseth@trondheim.kommune.no
Partner	Marte Hakavik Braarud	Byplankontoret	marte.hakavik.braarud@trondheim.kommune.no
Annen kontaktperson	Roy Bakken	Mestergruppen Arkitekter	roy.bakken@mgarkitekter.no

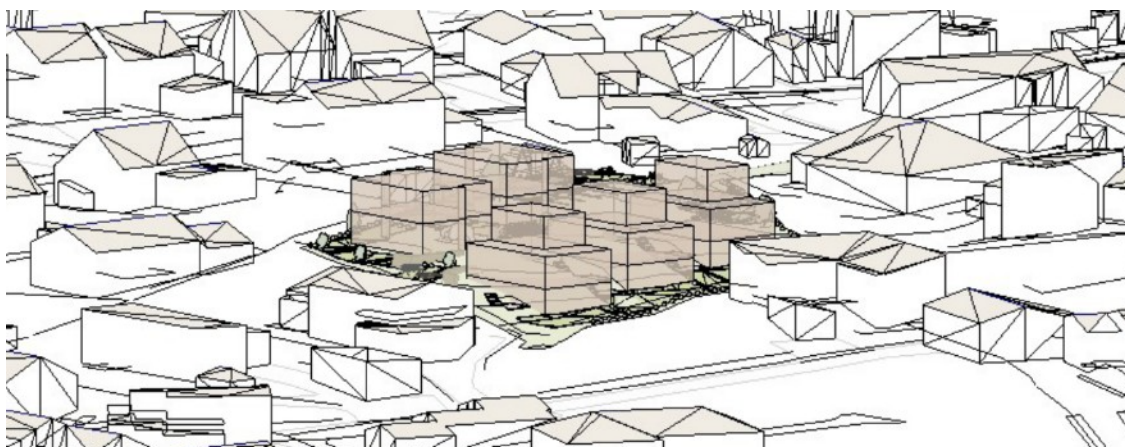
Forslagsstillers planinitiativ

Fredrik Kolstøs veg 1, ligger på Moholt, vest for Jonsvannsveien. Hensikten med planen er å tilrettelegge for boligutbygging med fem frittliggende eneboliger. Eksisterende enebolig foreslås revet.

Boligene er planlagt i to etasjer, noen med sokkeletasje, og to p-plasser for bil for hver, hvorav en er tilknyttet bolig og de resterende løses samlet som felles bakkeparkering. Hver bolig får eget privat uteområde, i tillegg til felles uteoppholdsområder som er spredt på tre ulike steder.



Illustrasjonsplan



Illustrasjonen viser planen sett fra sørvest. Eiendommen har en 10% helning fra nordøst til sørvest, og det er planlagt boliger med sokkel.

Er planinitiativet i tråd med overordnet plan

Ja, planinitiativet er i samsvar med overordna føringer og rammer i overordnet plan. Området ligger i byggesone 3 i KPA.

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 skal ikke være fastsatt planprogram.

Dette er vi enige om i det innsendte planinitiativet:

- Tomten kan fortettes med småhusbebyggelse, i tråd med ny KPA.
- De skisserte boligene fremstår med tanke på størrelse og beliggenhet som godt, egnet for barnefamilier.
- Samlingen av boligene rundt et felles sentralt tun anses som et positivt grep.
- Planlagt bebyggelse vil gjenspeile områdets strøkskarakter.

Dette er vi uenig om i det innsendte planinitiativet:

- Byplankontoret mener organisering av boligene og uteområdene ikke gir god utnyttelse av tomten og dens topografi, eller ønsket kvalitet på uteoppholdsområder.
- Planinitiativet viser for mye areal tilrettelagt for kjøring, og dette er ikke i henhold til KPA §23.5.1
- Uteoppholdsarealet fremstår fragmentert og oppdelt.

Råd for videreutvikling av planinitiativet

De viktigste endringene som må gjøres

Utnyttelse

Ny KPA fastsetter byggesoner for å differensiere i tetthet i ulike områder av Trondheim, med et klart prinsipp om at mesteparten av fortettingen skal skje innenfor byggesone 1 og 2. Prosjekter innenfor byggesone 3 skal hovedsakelig tilpasses eksisterende strøkskarakter. Planens hovedgrep har et godt potensial for kvalitetsmessig fortetting, men det er behov for justeringer for å sikre bedre stedstilpasning og en utnyttelse som harmonerer mer med strøkskarakteren. Forslagsstiller skal vurdere utnyttelsen på nytt, men har gitt tilbakemelding om at det i utgangspunktet ikke er ønskelig med store endringer.

Planinitiativet viser mye bebygd areal og lite plass til vegetasjon. Tomten er i dag preget av store grønne arealer og mye vegetasjon, og ligger i et småhusområde med lignende hagearealer. Vi ber om at dere vurderer en reduksjon av tomteutnyttelsen for å oppnå en bedre og mer strøkstilpasset fortetting.

Uteoppholdsarealer

Selv om planinitiativet viser tilstrekkelig uteoppholdsareal i henhold til ny KPA, medfører tomteutnyttelsen og plasseringen av bygg og kjørearealer at disse arealene får en uhensiktsmessig form. Tilrettelegging for sammenhengende grønt preg bør stå i fokus, for å sikre god tilpasning til det omkringliggende småhusområdet. Vi minner også om at det ved levering av komplett plan skal legges ved blågrønn faktor-utregning med en verdi på minst 0,9.

Uteoppholdsområder må samles til et sammenhengende areal med god tilgjengelighet for alle boliger. Dette er et kvalitetskrav i henhold til KPA § 10.4, kulepunkt 3. Illustrasjonen viser felles uteopphold delt opp i tre deler spredt på forskjellige deler av tomten. Oppstykkede uteoppholdsarealer reduserer kvaliteten, brukbarheten og tilgjengeligheten til utearealene for boligene.

På oppstartsmøtet ga forslagsstiller tilbakemelding om at det er ønskelig at tunet mellom boligene er overkjørbart, for å sikre hver bolig en oppstillingsplass for bil tilknyttet boligen. Forslagsstiller har foreslått permeable løsninger, eksempelvis armert gress, for å sikre tilstrekkelig blågrønn faktor i planen. Videre har forslagsstiller argumentert for at deres forslag om oppdelte arealer for uteopphold vil gi større valgmuligheter for beboerne og sikre arealer som er solrike til forskjellige tidspunkter på døgnet.

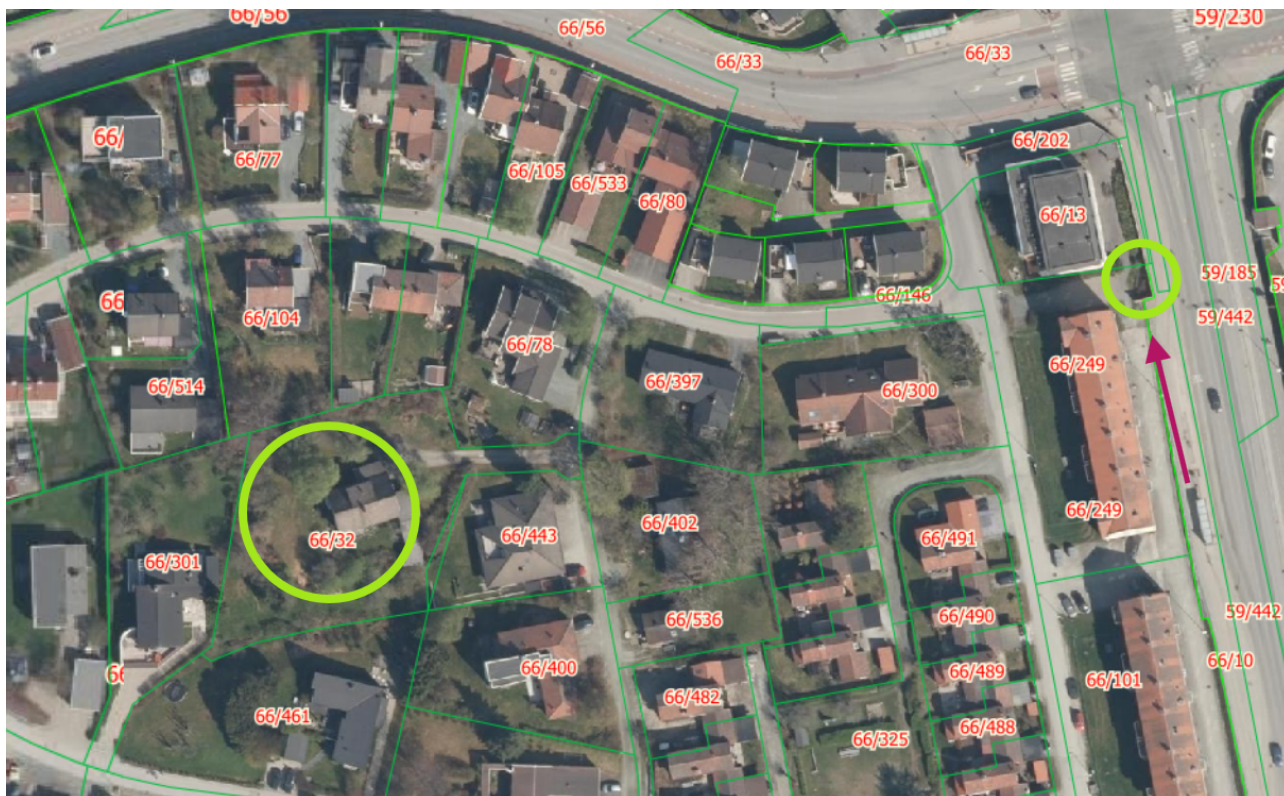
Det er positivt at planinitiativet har mer avsatt uteoppholdsareal enn kravet, og arealet i nordøst ved felles parkering oppfyller nesten kravet alene. Byplankontoret fastholder likevel at et samlet uteoppholdsareal med grønt preg innenfor tunet vil gi den beste løsningen for boligene.

Parkering og kjøreareal

Hver bolig foreslås med én parkeringsplass tilknyttet boligen og én i felles parkeringsanlegg ved adkomstveien. Illustrasjonsplanen viser at området mellom boligene stort sett består av arealer som det skal kunne kjøres på. Byplankontoret anbefaler en løsning som plasserer all parkering i

fellesanlegg ved adkomstveien. Dette vil redusere behovet for kjøreareal og frigi mer plass til uteopphold og grønne kvaliteter.

Planområdet ligger i gang- og sykkelavstand til flere viktige målpunkter som skole, butikk, idrettsanlegg m.m. Metrobuss og annet kollektivtilbud er også i kort gangavstand fra planområdet. Byplankontoret ber derfor om at det vurderes en lavere parkeringsdekning for bil enn 2,0 per bolig, selv om foreslått antall er i tråd med § 14.1 i KPA. Forslagsstiller bør også gå i dialog med sameie/borettslag ved Jonsvannsveien om å få til en passasje fra bussholdeplassen mellom bygg (markert med grønn sirkel) for å stimulere til bruk av buss i området.



Illustrasjonen viser planområdet i vest, og nærmeste vestgående bussholdeplass i øst. Ved bussholdeplassen er det gjerde hele strekket, uten mulighet for å passere. Rosa pil markerer avstand fra bussholdeplass til mulig snarvei. Tiltaket kan også være aktuelt som del av kommunens snarveiprojekt.

Ifølge illustrasjonsplanen er sykkelparkering planlagt i et felles anlegg helt øst i området. Byplankontoret viser til at sykkelparkeringsplasser tilknyttet hver enkelt bolig skal plasseres nær hovedinngangen, i henhold til KPA §14.6.

Øvrige råd

Topografi

Eiendommen har en helning på rundt 10 % fra nordøst til sørvest, med de bratteste partiene i sør. Byplankontoret oppfordrer til en utforming og utnyttelse av tomte som i størst mulig grad følger terrenget og minimerer behovet for støttekonstruksjoner.

Byggesone 3 og strøkskarakter

Bygningsmiljøet i området kjennetegnes av et mangfold av eneboliger med ulike takformer, farger og utforming, med en overvekt av formede tak. Det må innarbeides bestemmelser som ivaretar intensjonene i den nye arkitekturstrategien for Trondheim - eksempelvis tilpasning til omgivelsene (4.1, 4.5 og 4.6), plassering av uterom (6.3) og bevaring av grønne kvaliteter (8.4). Det var enighet i oppstartsmøtet om at den planlagte bebyggelsen skal ha kvaliteter som harmonerer med eksisterende strøkskarakter.

Planforslaget bør samtidig sikre kvaliteter i utforming av bebyggelse og uteoppholdsarealer, for eksempel knyttet til materialer, farger og beplantning. Planforslaget må sørge for å gi merverdi til nabolaget, til tross for en tettere situasjon.

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](#).

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

- Uke 43-44 Arbeidsmøter
 - Ev. møte med naboer eller andre
- Uke 46 Send inn utkast til kart- og bestemmelser 2 uker før kart- og bestemmelsesmøte
- Uke 48 Kart- og bestemmelsesmøte, gjennomgang før innsending av komplett planforslag
- Uke 50 Komplette planforslag sendes inn
- Uke 10 Førstegangsbehandling
- Uke 17 2026 Høringsfrist
- Uke 18 2026 Merknadsmøte
- August 2026 Andregangsbehandling i bystyret

Byplankontoret har gjort forslagsstiller oppmerksom på at det er planlagt noe kort tid mellom enkelte av aktivitetene, og at det vil være behov for å revidere framdriftsplanen underveis i prosessen.

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.

Vedlagt følger utfylt 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:

- Trafikk (trafikksikkerhet)
- Overvann (store nedbørsmengder)
- Brannsikkerhet og utrykning
- Forurensning støv og støy (evt planbeskrivelse)
- Grunnforhold (setninger og fyllmasser)
- Forurenset grunn
- Naturmiljø

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.

Plankonsulent skal 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 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

Jahn Ivar Kjølseth
byplanlegger

Dette er et digitalt dokument og har derfor ingen signatur

Vedlegg:

- 1 Vedlegg 1 - Tilbakemeldinger internt samråd
- 2 Vedlegg 2 - Fredrik Kolstøs veg_oppstart_internt samråd 2025.06.30_innspill fra Kommunalteknikk VA
- 3 Vedlegg 3 - Fredrik K.vei 1_Alternativ2_Byarkitekten
- 4 Vedlegg 4 - Fredrik K.vei 1_Alternativ1_Byarkitekten
- 5 Vedlegg 5 - Krav til komplett materiale
- 6 Vedlegg 6 - Adresseliste samrådsparter
- 7 Planinitiativ Fredrik Kolstøs veg 1 2025-06-19.pdf
- 8 20250233_Fredrik Kolstøs veg 1_Stedsanalyse.pdf
- 9 Planomriss_RP01 til planinitiativ.pdf

Kopi til:

TVS BYGG AS

STATSFORVALTEREN I TRØNDELAG

TRØNDELAG FYLKESKOMMUNE