



MESTERGRUPPEN ARKITEKTER AS AVD  
TØNSBERG  
Grev Wedels gate 12  
3111 TØNSBERG

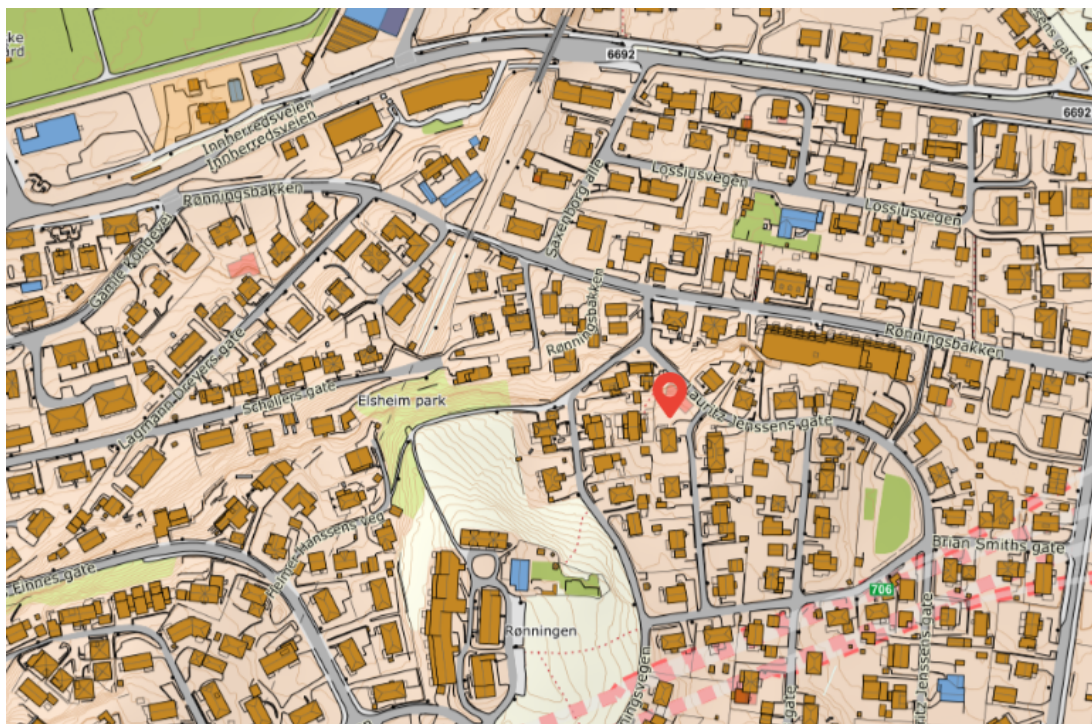
Vår saksbehandler  
Kjersti Gulbrandsen Rinbø

Vår ref.  
2025/23842  
oppgis ved alle henvendelser

Deres ref.

Dato  
21.06.2026

## Detaljregulering av Lauritz Jensens gate 1 - Anbefaling om oppstart av privat reguleringsplanarbeid



Oversiktskart som viser planområdets beliggenhet.

Adresse	Lauritz Jenssens gate 1	9/239
Planens navn/planident	Lauritz Jenssens gate 1	r20260019
Mottatt planinitiativ	04.05.2026	
Oppstartsmøte	03.06.2026	

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](mailto:byplan.postmottak@trondheim.kommune.no)  
[www.trondheim.kommune.no](http://www.trondheim.kommune.no)

Rolle	Navn	Org./firma	Kontaktinfo
Forslagsstiller	Odd Olav Berg	Nytt Hjem Eiendomsutvikling AS	<a href="mailto:oob@nyttgjemeiendom.no">oob@nyttgjemeiendom.no</a>
Plankonsulent	Roy Bakken Marit Heggvoll	Mestergruppen Arkitekter AS	<a href="mailto:roy.bakken@mgarkitekter.no">roy.bakken@mgarkitekter.no</a> <a href="mailto:marit.heggvoll@mgarkitekter.no">marit.heggvoll@mgarkitekter.no</a>
Saksbehandler	Kjersti Gulbrandsen Rinbø	Byplankontoret	<a href="mailto:kjersti.rinbo@trondheim.kommune.no">kjersti.rinbo@trondheim.kommune.no</a>
Partner	Marte Hakavik Braarud	Byplankontoret	<a href="mailto:marte.hakavik.braarud@trondheim.kommune.no">marte.hakavik.braarud@trondheim.kommune.no</a>

### Forslagsstillers planinitiativ

Forslagsstiller foreslår å legge til rette for en moderat foretting av eiendommen Lauritz Jenssens gate 1, gnr/bnr 9/239 gjennom etablering av én ny frittliggende enebolig på tomta, nord for eksisterende horisontaldelt tomannsbolig.



Illustrasjonen viser utsnitt av foreløpig illustrasjonsplan.

Det tas sikte på en åpen grønn struktur med byggehøyder tilpasset nabolaget, dvs. 2 etasjer og sokkel, og det er skissert en bolig med valmtak. Ny enebolig foreslås med garasje og biloppstillingsplass.



Fasade 1 sørøst

Fasade 2 nordøst

*Illustrasjonene viser forslag til fasadeutforming og er sendt inn sammen med planinitiativet. Til venstre: Fasade mot sørøst. Til høyre: Fasade mot nordøst.*

Det foreslås å regulere frittliggende boligbebyggelse i to felt (for eksisterende bolig og ny bolig) som kan ha ulik utnyttelsesgrad. Plassering av bebyggelsen foreslås regulert med byggegrenser med 4 m mot naboatomter, 3 m mot vegkant mot øst og 5 m mot vegkant i nord. Avkjørsler reguleres inn med piler mot østre veg. Det foreslås 2 bilparkeringsplasser og 2 sykkelparkeringsplasser per boenhet.

### **Er planinitiativet i tråd med overordnet plan**

Planområdet ligger innenfor byggesone 3 i kommuneplanens arealdel 2022-2034. Eiendommen omfattes også av hensynssone bevaring kulturmiljø 1.23 Rønningen gård. Planforslaget er i samsvar med hovedtrekk og rammer i overordnet plan.

### **Oppstart av arbeid med reguleringsplan anbefales**

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

Planforslaget utløser ikke krav om konsekvensutredning.

### ***Dette er vi enige om i det innsendte planinitiativet:***

- Formål bolig
- Utnytting og hovedtrekk ved tilpasning til steds karakteren
- Felles adkomst med eksisterende boliger i Lauritz Jenssens gate 1

### ***Dette er vi uenig om i det innsendte planinitiativet:***

- Utforming av sokkeletasjen
- Andel parkeringsplasser og utforming av avkjørsler

### ***Informasjon om risiko i planprosessen***

Byplankontoret gjør oppmerksom på at det å igangsette et privat reguleringsplanarbeid innebærer en økonomisk og prosessuell risiko for forslagsstiller. Se [nærmere info om forhold som forslagsstiller må være innforstått med](#).

## Råd for videre planarbeid

### *De viktigste endringene som må gjøres*

Det er laget en stedsanalyse som er lagt til grunn for planinitiativet, og forslaget er i hovedsak i tråd med strøkskarakteren både i utnytting og hovedvolum. Byplankontoret vurderer at bebyggelsen er godt stedstilpasset, men at sokkeletasjen bør bearbejdes mot nordøst (del av sokkel med overbygd veranda) for å gi et tydeligere hovedvolum.

Vi mener i tillegg at følgende punkter må vurderes som del av planarbeidet:

- Å sikre material- og fargebruk i planforslaget. Vi støtter byantikvarens innspill om at bebyggelsen ikke skal være grå.
- Innsyn som følge av etablering av veranda nært eksisterende bolig.

I situasjonsplanen foreslås mye areal avsatt til parkering foran huset, noe som kan føre til store harde flater/mye asfalt. Byplankontoret vurderer det som viktig at det tas vare på det grønne preget på tomta, i et område der forhager er en del av steds karakteren. Vi ber derfor om at adkomstløsningene samordnes og utformes slik at det grønne preget ivaretas i større grad enn illustrert. Redusert antall parkeringsplasser kan utredes for å få til gode løsninger.

### *Øvrige råd*

Detaljering av plankartet: Byplankontoret vurderer at planen bør sikre tydelige rammer for plassering og utforming av bebyggelsen (herunder takform), for terrengbehandling og for bevaring av det grønne preget. Dette må sikres i bestemmelser og med byggegrenser og høydebegrensninger i plankartet, som er mer detaljert enn det som er foreslått i planinitiativet.

Trafikksikkerhet/myke trafikanter: Vi viser til retningslinje til KPA § 4.3 som sier at der en adkomstveg betjener mer enn 30 boliger bør det være et eget areal for gående. Vi ber derfor om at behovet for et eget areal for gående på strekningen langs planområdet og fram til Rønningsbakken vurderes gjennom en trafikkutredning. Planområdet med adkomst ligger i bratt terreng, og en utvidelse av vegbredden vil gi terrenginngrep og murer. Dette kan gi konsekvenser for bevaring av strøkskarakteren og det grønne hagepreget, i et område som ligger innenfor hensynssone for bevaring av kulturmiljø. Utredningen bør se på hvilke tiltak som kan etableres for å styrke tilbudet for myke trafikanter, innenfor de rammene stedet setter.

Veg og overvann: Adkomstvegen er en bratt grusveg, som vi er kjent med at vaskes ut ved store nedbørmengder. Vegutforming og håndtering av overvann bør derfor ses i sammenheng, slik at overvannet fanges opp før det går ut i veggen.

### ***Tilbakemelding fra internt samråd***

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

Vi viser til innspill fra byantikvaren og byggesakskontoret når det gjelder råd om utforming, og oppfordrer til å ha dialog med byantikvaren underveis i planprosessen. Byplankontoret mener at vi i denne saken ikke trenger å regulere utforming og plassering av vinduer, men vi oppfordrer til å finne løsninger som både ivaretar egenart og tilfører spennende særpreg i tråd med arkitekturstrategien.

Det kan være aktuelt å ha parallell byggesaksbehandling i denne saken, men dette avhenger av innspillene som kommer inn i løpet av prosessen.

### **Planprosessen**

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

### ***Varsel om oppstart***

Byplankontoret ber om at forslagsstiller utvider planområdet som vist på kartutsnittet til høyre for å regulere vegareal med full bredde og vurdere tiltak på strekningen ned mot Rønningsbakken.

Det er ikke aktuelt å oppheve planer som del av planarbeidet.

Vår [mal for kunngjøringsannonse og varslingsbrev](#) kan benyttes.

Samtidig som det varsles oppstart, skal SOSI-fil med planavgrensning sendes til [kart.postmottak@trondheim.kommune.no](mailto:kart.postmottak@trondheim.kommune.no).



### ***Medvirking***

Plankonsulent/forlagsstiller bør ha god dialog med de nærmeste naboene. Vi oppfordrer til en åpen prosess, og til å arrangere f.eks. åpent kontor/ befarings på tomte i en tid fase.

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.

### Skisse til foreløpig framdrift

Milepæl	Planlagt tidspunkt
Anmodning om oppstartsmøte	04.05.2026
Oppstartsmøte	03.06.2026
Varsel om oppstart	Sommeren 2026
Høringsfrist	Bør være 6 ukers høringsfrist når det er sommerferie
Sende inn utkast til kart- og bestemmelsesmøte	2 uker før kart- og bestemmelsesmøte
Kart- og bestemmelsesmøte	Ca. 2 uker før det sendes inn komplett planforslag
Innsendelse av komplett planforslag	Ikke avklart
Behandling av planforslag (1.gangsbehandling)	Senest 12 uker fra komplett planforslag
Offentlig ettersyn	6 ukers høringsfrist
Vedtak av reguleringsplan (2.gangsbehandling)	Ikke avklart

#### 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. Analysen skal omfatte følgende tema:

- Ras og flom
- Radon
- Ekstrem nedbør
- Hetebølge

#### Illustrasjoner

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

Det er i denne saken viktig at det utarbeides nok og representative snitt, for å beskrive terreng og forholdet til nabobebyggelsen. Snittene skal vise planavgrensning, byggegrenser og høydebegrensninger i planen, samt vise kontekst/nabobebyggelse.

### **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.

### **Gebyr**

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

Kommunen sender faktura etter avholdt oppstartsmøte og etter førstegangs behandling av planforslaget.

Med hilsen  
Trondheim kommune

Ragna Fagerli  
byplansjef

Kjersti Gulbrandsen Rinbø  
byplanlegger

Dette er et digitalt dokument og har derfor ingen signatur

### **Vedlegg:**

- 1 Planinitiativ Lauritz Jenssens gate 1
- 2 Planomriss på kart
- 3 Adresseliste for plansaker
- 4 Krav til komplett materiale
- 5 Lauritz Jenssens gate 1, matrise - internt samråd

Kopi til:

STATSFORVALTEREN I TRØNDELAG

TRØNDELAG FYLKESKOMMUNE

NYTT HJEM EIENDOMSUTVIKLING AS