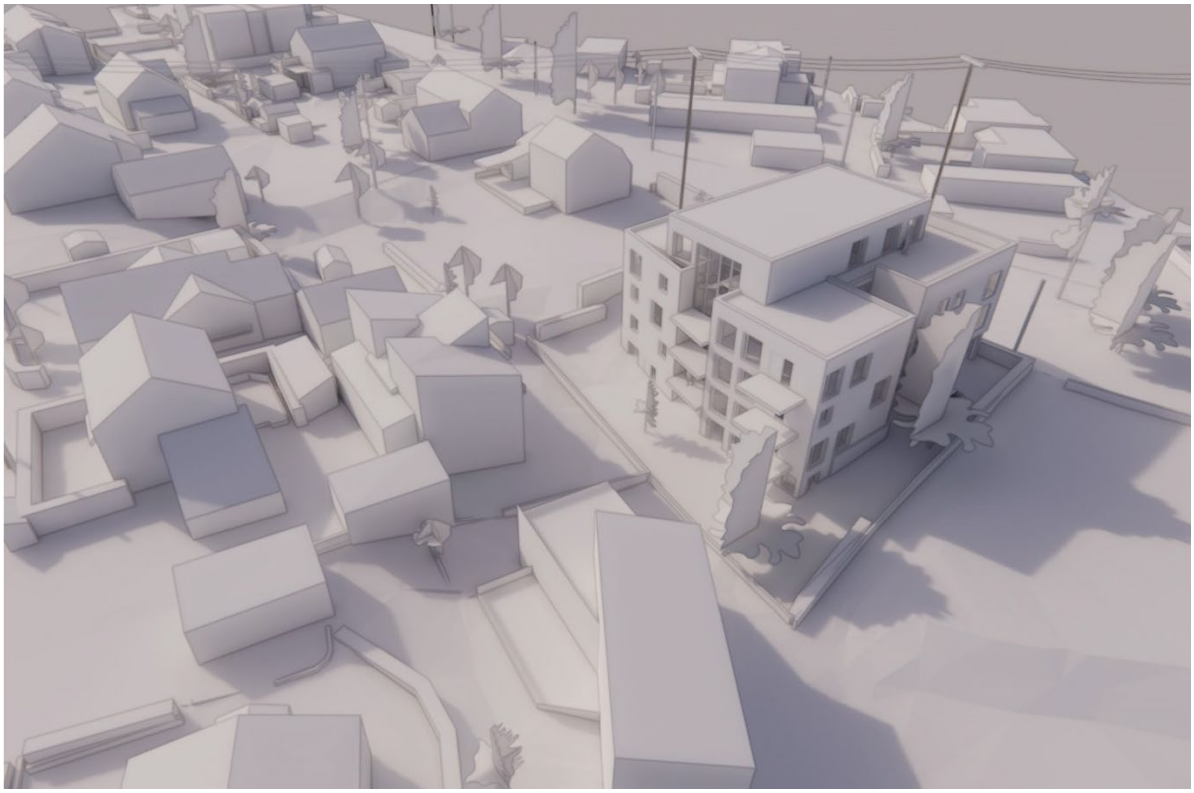
Arkitema

# Planinitiativ for *Bromstadekra 142, gnr/bnr 14/62*



Fagkyndig: *Arkitema*

Forslagsstiller: *Refsnes Eiendom AS*

Utarbeidet: *08.09.2025*

| PROSJEKTNR. | DOKUMENTNR. |
|---|---|
| A296085 | NOT-REG-001 |

| VERSJON | UTGIVELSESDATO | BESKRIVELSE | UTARBEIDET | KONTROLLERET | GODKJENT |
|---|---|---|---|---|---|
| 01 | 08.09.2025 | Planbeskrivelse | SIFM | EMMO | MYSB |

**Innhold**

**A. Formål med planen ..... 3**
**B. Planområdet ..... 3**
**C. Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak ..... 4**
**D. Utbyggingsvolum og byggehøyder ..... 5**
**E. Funksjonelle og miljømessige kvaliteter ..... 6**
**F. Virkning og tilpasning til landskap og omgivelser ..... 6**
**G. Forholdet til kommuneplan, eventuelle gjeldende reguleringsplaner og retningslinjer, og pågående planarbeid ..... 8**
**H. Berørte interesser av planinitiativet ..... 11**
**I. Samfunnssikkerhet ..... 11**
**J. Samarbeid og medvirkning ..... 11**
**K. Vurderingen av behov for konsekvensutredninger ..... 11**
**L. Vedlegg ..... 11**

## A. Formål med planen

Formålet med planen er å regulere eiendommen i Bromstadekra 142 (gnr. 14, bnr. 62) til boligbebyggelse i form av mindre blokkbebyggelse. Planområdet ønskes regulert i henhold til bestemmelser og retningslinjer gitt i kommuneplanens arealdel (KPA) 2022-2034 for Trondheim kommune.

Planområdet ligger i ny KPA innenfor byggesone 2. For byggesone 2 gjelder at *grad av utnytting minst skal være 100 %-BRA, der dette er forenlig med kulturhistoriske verdier, boligkvalitet og nok uteoppholdsareal.*

## B. Planområdet

Planområdet omfatter eiendommen i Bromstadekra 142 (gnr. 14, bnr. 62). Eiendommen består i dag av en enebolig etablert i 1951. Eiendommen har i dag adkomst fra Bromstadekra. Planområdet er på total 1.250 m².

*Forslag til planavgrensning for detaljreguleringsplanen. Planområdet omfatter eiendommen i Bromstadekra 142 (gnr. 14, bnr. 62) og er på totalt 1.250 m² (utsnitt fra kommunens kartportal).*

Planområdet avgrenses av småhusbebyggelse (primært ene- og tomannsboliger) mot vest og syd og eksisterende adkomstvei Bromstadekra mot nord. Mot øst grenser området til et grøntareal med etablert lekeplass og ballbane. En eksisterende høyspentlinje er etablert vest for planområdet. Høyspentlinjen krysser planområdets nordvestlige hjørne.

Planområdet ligger mellom Strindheim og Valentinlyst. Fra planområdet er det cirka 400 meter til Valentinlyst Senter og kollektivknutepunktet i Kong Øysteins veg, og cirka 3 kilometer til Midtbyen.

*Forslag til planavgrensning for detaljreguleringsplanen. Planområdet ligger i et småhusområde og grenser til eksisterende boliger, grøntareal med lekeplass og Bromstadekra (utsnitt fra kommunens kartportal).*

## C. Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak

Eiendommen ønskes regulert til blokkbebyggelse med en utnyttelse på cirka 110 %-BRA. For planområdet vil dette tilsvare et tiltak på totalt cirka 1.400 m² BRA inkl. overdekte utearealer. I henhold til kommuneplanens bestemmelser vil arealer i kjeller komme i tillegg.

Ny bebyggelse planlegges som et punkthus i fire etasjer med inntil 14 leiligheter. Punkthuset foreslås plassert sentralt på tomten med adkomst fra Bromstadekra.

Areal som inngår i beregning av uteareal vil ligge nært opptil 100% BRA. I henhold til kommuneplanen vil utnyttelsen medføre krav om minimum 500 m² uteoppholdsareal, med krav om minimum 250 m² felles uteoppholdsareal, hvorav minst 125 m² skal være på bakkeplan. Uteoppholdsarealer etableres rundt punkthuset samt på takterrasser og balkonger. Mesteparten av felles uteoppholdsareal foreslås lagt på bakken mot syd og vest, hvor arealene vil få gode solforhold.

<u>Planprosess</u>
Det legges opp til at planforslag for detaljreguleringsplanen innsendes i januar/februar 2026, med ambisjon om endelig vedtak i kommunestyret i desember 2026.

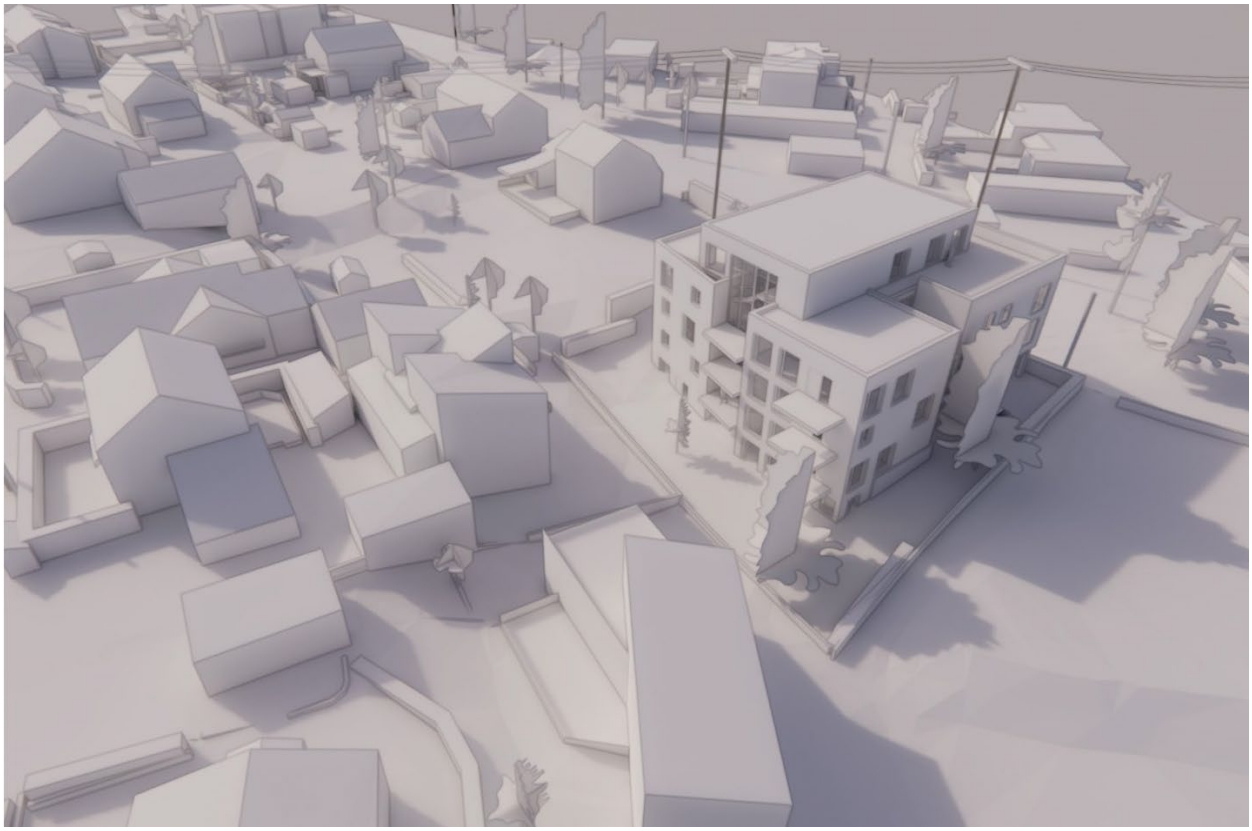
Forslag til fremdriftsplan er vist i nedenstående skjema:

| Milepæl | Planlagt tidspunkt |
|---|---|
| Anmodning om oppstartsmøte | Uke 37, 2025 |
| Oppstartsmøte | Uke 39, 2025 |
| Varsel om oppstart | Uke 42, 2025 |
| Høringsfrist | 4 ukers høringsfrist |
| Dialogmøte(r) | Avtales nærmere i oppstartsmøtet. |
| Innsendelse av planforslag | Januar/februar 2026 |
| Behandling av planforslag (1.gangsbehandling) | Senest 12 uker fra komplett planforslag, dvs. april/mai 2026 |
| Offentlig ettersyn | 6 ukers høringsfrist |
| Vedtak av reguleringsplan (2.gangsbehandling) | Desember 2026 |

## D. Utbyggingsvolum og byggehøyder

Foreslåtte utbyggingsvolum
Eiendommen foreslås fortettet gjennom etablering av et punkthus med inntil 14 leiligheter. Totalt utbyggingsvolum vil være cirka 1.400 m²-BRA, hvilket tilsvarer en utnyttelse på ca. 110 %-BRA. Dette i tråd med bestemmelser i KPA 2022-2034 for Trondheim kommune, der kravet er minimum 100% BRA. Punkthuset er foreløpig vist med et fotavtrykk på cirka 500m².

Byggehøyder
Nytt punkthus foreslås etablert i inntil 4 etasjer pluss sokkel, hvilket tilsvarer en maksimal byggehøyde på cirka 14.5 meter.



*Volummodell som viser foreslåtte utnyttelsesgrad og byggehøyder (Arkitema). Se også vedlagte stedsanalyse med mulighetsstudie.*

## E. Funksjonelle og miljømessige kvaliteter

Det er et nasjonalt behov for økt boligbygging og flesteparten av boligene skal bygges gjennom fortetting og transformasjon. Tiltaket støtter opp om dette gjennom ønsket boligfortetting i eksisterende boligområde. Planen vil således bygge opp om et sentralt nasjonalt og regionalt arealpolitisk mål om effektiv arealbruk og utbygging langs kollektivknutepunkt/akser.

Det er et nasjonalt mål å skape mangfoldige boliger og bomiljø. Det legges i planen opp til variasjon i boligstørrelser, samtidig som tiltaket representerer en typologi som det er få av i området.

Tiltaket vil følge opp kommuneplanens krav til blågrønn faktor på minimum 0,8, og kommunens klimaveileder med krav om planlegging og gjennomføring av tiltaket slik at klimagassutslippene gjennom livsløpet blir lavest mulig.

## F. Virkning og tilpasning til landskap og omgivelser

<u>Landskap</u>
Planområdet består i dag av én enebolig, henvendt mot Bromstadekra, med tilhørende hage. Tomten er relativt flat mot Bromstadekra, med helning ned mot sør. Det er ikke registrert naturtyper av verdi innenfor planområdet. Mot syd og vest grenser planområdet til et belte med sammenhengende, private hager. I dette området finnes et mindre bekkeløp som i dag er lagt i

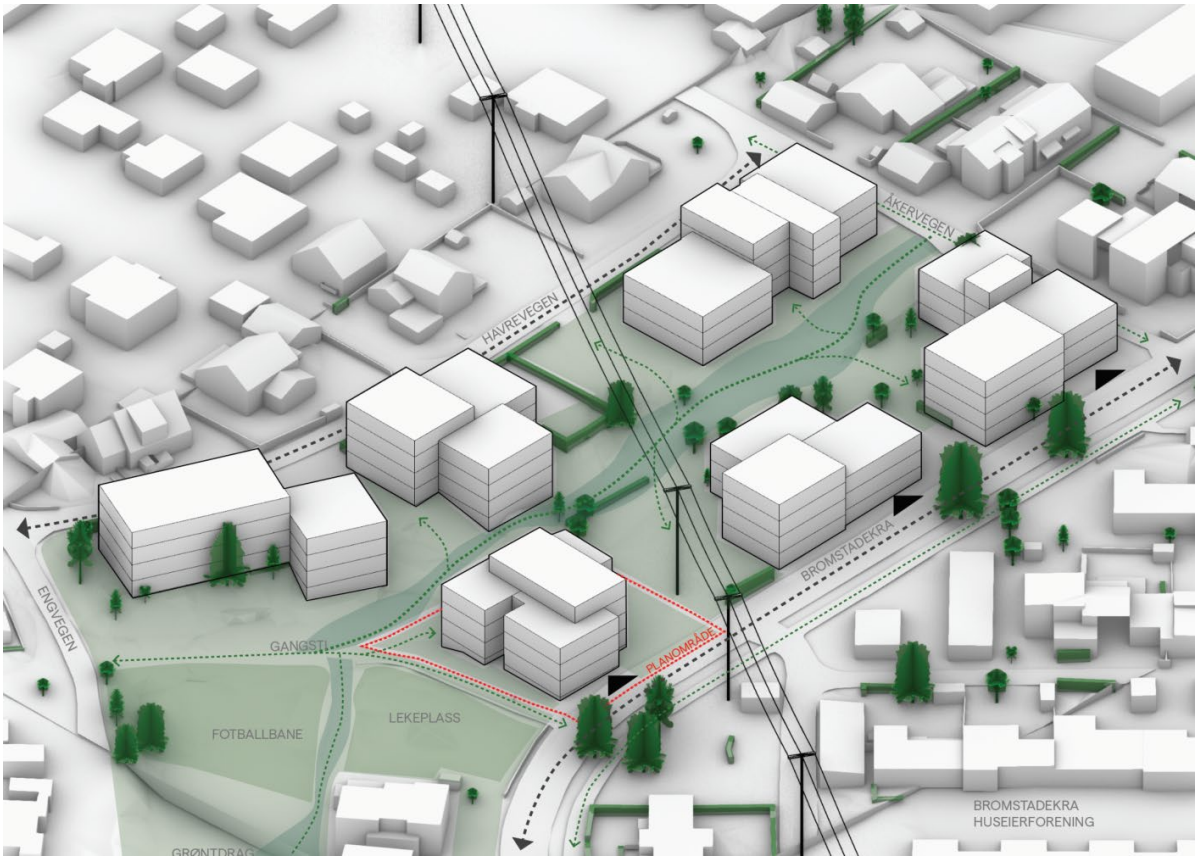
rør. Hagearealene er også registrert på kommuneplanens temakart for biologisk mangfold som naturtypeområde *«C – Svært viktig lokal».* Temakartets samsvarer imidlertid ikke med grønn strek i gjeldende KPA. Se også vedlagte stedsanalyse.

Tiltaket planlegges lagt langs Bromstadekra med god avstand til bekkeløp. Tiltaket vil ikke kreve vesentlige endringer av dagens landskap.

<u>Omgivelser</u>
Hensikten med planen er å etablere nye attraktive boliger innenfor fortettingsområdet i byggesone 2. Planen vil tilrettelegge for etablering av et punkthus med økte byggehøyder og utnyttelse i forhold til dagens situasjon.

Tiltaket vil representere et første byggetrinn innenfor den delen av kommuneplanens byggesone 2 som ligger langs Bromstadekra. Ønsket fortetting innenfor byggesonen kan ta lang tid, og prosjektet har derfor som ambisjon å søke en arkitektur som bidrar til ønsket fortetting, gjennom etablering av ny leilighetsbebyggelse, men som samtidig også tilpasses eksisterende småhuskarakter best mulig. Vesentlige grep for tilpasning vil være gjennom volumutforming, materialvalg og detaljering.

Som en del av planarbeidet vil det også bli vist hvordan området på sikt kan fortettes.

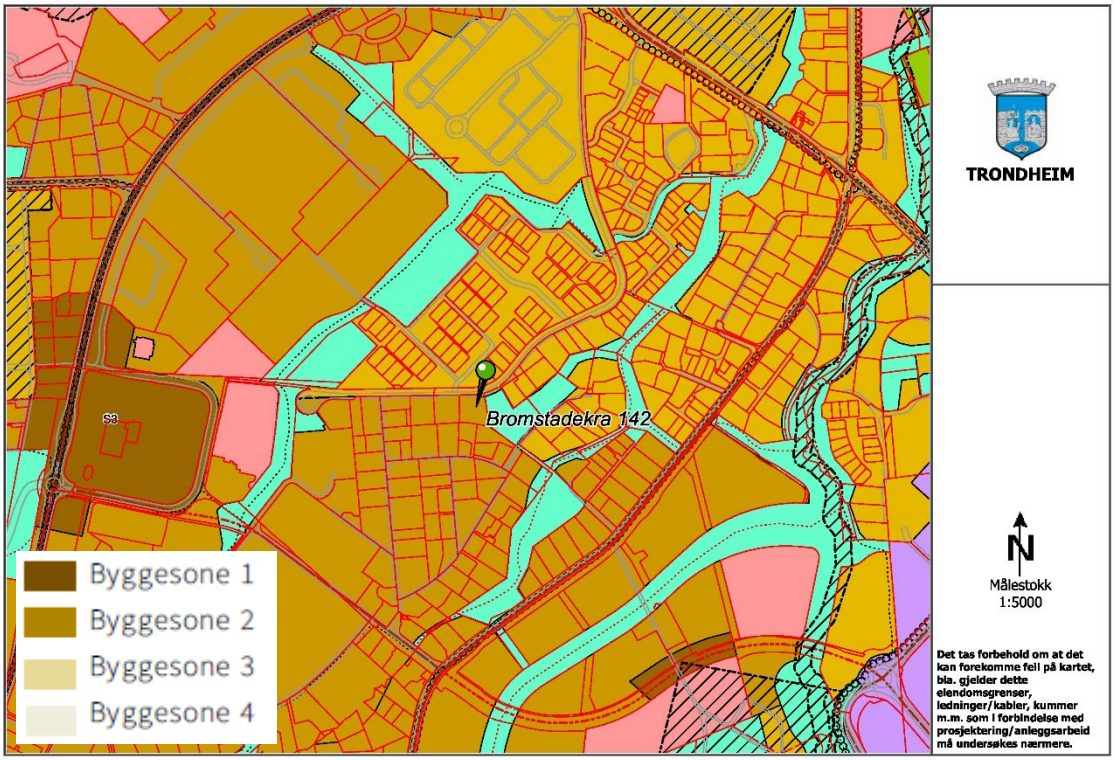


*Volummodell som viser foreslåtte utnyttelsesgrad og byggehøyder ved utvikling av større deler av byggesone 2 (Arkitema). Se også vedlagte stedsanalyse med mulighetsstudie.*

## G. Forholdet til kommuneplan, eventuelle gjeldende reguleringsplaner og retningslinjer, og pågående planarbeid

Gjeldende reguleringsplaner
Eiendommen omfattes i dag av r0024, datert 1949.

Kommuneplanen
Planområdet er i kommuneplanens arealdel (KPA) avsatt til «bebyggelse og anlegg»/fortettingsområde. Planområdet ligger innenfor «Byggesone 2 – sentrale byområder».




*Planområdet ligger innenfor byggesone 2 (utsnitt fra kommunens kartportal).*

De mest sentrale bestemmelser for Byggesone 2 er gjengitt i nedenstående:

***Felles formålsbestemmelser byggesone 1-4 (§ 23.1):***
*Byggesone 2 og 3 skal videreutvikles som områder for boliger med innslag av næring, og nødvendig areal til tjenesteyting og idrett. Virksomheter med mange besøkende, eller som ikke kan tilpasses bystrukturen eller gir vesentlig belastning på tilliggende vegnett, bymiljø og bomiljøer tillates normalt ikke.*

***Arealbruk (§ 23.4.2):***
*a. Innenfor byggesone 2 tillates kun følgende formål: boligbebyggelse, offentlig tjenesteyting, privat tjenesteyting inntil 400 m2 BRA, idrettsanlegg, næringsbebyggelse.*

*b. Forretning tilknyttet næringsvirksomheter tillates på inntil 25 % av virksomhetens BRA.*

*c. I eksisterende bebyggelse av antikvarisk verdi klasse A-C tillates også tjenesteyting som kan bidra til at bebyggelsen fortsatt kan være i bruk.*

***Utnyttelsesgrad (§ 23.4.1):***
*Grad av utnytting skal minst være 100 % BRA der dette er forenlig med kulturhistoriske verdier, boligkvalitet og nok uteoppholdsareal. Areal i kjeller skal ikke medregnes i % BRA.*

***Arkitektur og byform - generelt (§ 8.1):***
*Gjeldende arkitektur- og byformingspolitikk for Trondheim skal legges til grunn for planlegging og arkitektonisk utforming. Til alle planforslag skal det utarbeides stedsanalyse før oppstart.*

***Arkitektur (§ 8.2):***

*Nye tiltak skal være i samspill med omgivelsenes arkitektur og stedskarakter, og fremme stedets egenart, eksisterende kvaliteter og kulturmiljø og tilføre bymiljøet nye kvaliteter. Fargesetting og materialbruk skal bidra til variasjon i bymiljøet og bygge opp under Trondheims identitet.*

***Bymiljø (§ 8.3):***
*Menneskets opplevelse fra gateplan skal gi premisser for utforming av bygninger og byrom.*

***Terrengtilpasning (§ 8.7):***
*Bygg og anlegg skal ha god terrengmessig tilpasning ut fra hensyn til god arkitektonisk utforming, naturgitte forutsetninger, sikkerhet og tilgjengelighet.*

***Overordnede strukturer (§ 8.4):***
*Viktige landskapstrekk, siktlinjer og landemerker, offentlige gater og byrom, blågrønne strukturer og offentlig tilgang til sjø og vassdrag skal være premissgivende for bystrukturen.*

***Variert boligsammensetning (§ 10.1):***
*Ved planforslag for mer enn ti nye boenheter skal det være varierte boligstørrelser ut fra en vurdering av tilliggende områders boligsammensetning, og befolknings- og levekårsdata for områdene.*

*Det skal vurderes å etablere større og familievennlige boliger på bakkeplan i alle større utbygginger.*

***Kvaliteter ved boenhetene (§ 10.2):***
*Alle boenheter utenfor S1 skal være minst 30 m2.*
*Alle boenheter bør samtidig minst oppfylle halvparten av følgende kvalitetskriterier:*

*- gjennomgående boenhet eller hjørneleilighet.*
*- størrelse over 40 m2*
*- utsikt fra stue/hovedoppholdsrom direkte mot landskap/større park /grøntområde*
*- tilgang til privat eller felles uteoppholdsareal på bakken*
*- beliggenhet utenfor rød støysone*
*- beliggenhet utenfor rød og gul støysone*

***Uteoppholdsareal (§ 10.4):***
*Krav i byggesone 2: Minimum 40 m² uteoppholdsareal per bolig eller 100 m² BRA. Av disse skal minst 50 % være fellesareal hvorav minst 50 % er på bakkeplan.*

***Blågrønn faktor (§ 12.2)***
*Alle planforslag skal dokumentere at Trondheim kommunes norm for blågrønn faktor kan oppfylles ved gjennomføring av planen.*

*I henhold til normen er minstekrav til blågrønn faktor 0,8 for boligbebyggelse i kommuneplanens byggesone 1+2, og 0,1 for gate i kommuneplanens byggesone 1+2.*

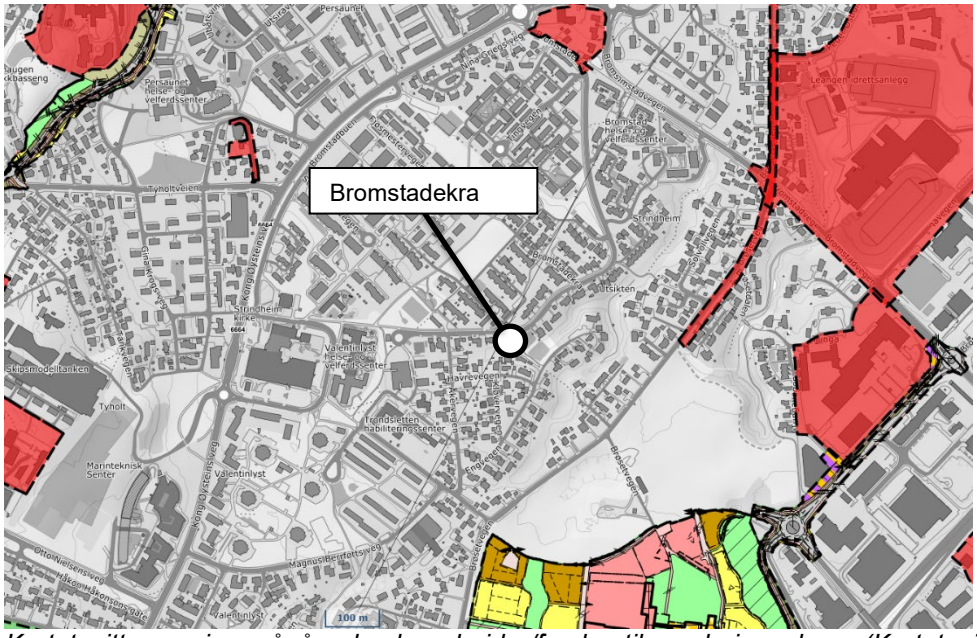
***Parkering (§ 14.1):***
*Antall bilparkeringsplasser for byggesone 2:*
*Min. 0,2 plasser og maksimum 0,9 plasser per 100 m².*

*Antall sykkelparkeringsplasser for byggesone 2:*
*Største tall av 3 parkeringsplasser per 100 m² BRA og 1,5 plasser per boenhet.*

***Klimamål (§ 15.1)***
*Alle reguleringsplaner og søknadspliktige tiltak skal planlegges og gjennomføres slik at klimagassutslippene gjennom livsløpet blir lavest mulig. I alle planforslag skal prosjektets mål for utslipp av klimagasser angis i planens formålsbestemmelse. "Klimaveileder for plan- og byggesaker i Trondheim kommune" skal legges til grunn ved valg av løsninger.*

**Klima- og energidokumentasjon (§ 15.2)**
*Forventede klimakonsekvenser som følge av gjennomføring av reguleringsplaner skal dokumenteres i samsvar med kriterier i "Klimaveileder for plan- og byggesaker i Trondheim kommune". Forventede klimakonsekvenser skal dokumenteres gjennom klimagassberegninger. Kommunen kan kreve at det utredes alternativer som viser hvordan klimagassutslippene kan reduseres.*

<u>Pågående planarbeid</u>
Det er ikke registrert pågående planarbeider i umiddelbar nærhet til området. Det er dermed vurdert at det ikke er pågående planarbeider som vil få vesentlig betydning for planarbeidet.



*Kartutsnitt som viser pågående planarbeider/forslag til reguleringsplaner (Kartutsnitt fra kommunens kartportal).*

## H. Berørte interesser av planinitiativet

Planen berører først og fremst naboer og kommunale interesser.

## I. Samfunnssikkerhet

Samfunnssikkerhet i arealplanleggingen skal forhindre at det gjennom arealdisponering introduseres ny risiko og sårbarhet i samfunnet. Det bør unngås at det brukes arealer som inneholder uønsket risiko og sårbarhet, eller risikoen må tilpasses på en slik måte at risiko og sårbarhet unngås, for eksempel gjennom utforming/dimensjonering av bygninger (regjeringen.no).

Relevante temaer for samfunnssikkerhet som knytter seg til planarbeidet må kartlegges gjennom planarbeidet. Umiddelbart vil temaene hovedsakelig knytte seg til:

- Grunnforhold
- Trafikk
- Hensyn til eksisterende høyspentlinje vest for planområdet
- Hensyn til lukket bekkeløp syd for planområdet

## J. Samarbeid og medvirkning

Krav til medvirkning følger av plan- og bygningsloven. Berørte parter vil ha mulighet for å uttale seg i forbindelse med varsling om oppstart samt når planen legges ut til offentlig ettersyn. Det kan være hensiktsmessig at det arrangeres et nabomøte i forbindelse med varsel om oppstart og eventuelt også ved offentlig ettersyn av planen. Dette vil bli vurdert i oppstartsmøtet/i samarbeid med kommunens planavdeling.

## K. Vurderingen av behov for konsekvensutredninger

I henhold til forskrift om konsekvensutredninger § 4 skal forslagsstiller vurdere om planen eller tiltaket omfattes av forskriftens § 6, § 7 eller § 8.

Forslagsstiller har vurdert planens formål og innhold opp imot forskriftens vedlegg 1 og 2, og det er vurdert at planen ikke faller inn under planer og tiltak som skal ha planprogram og konsekvensutredning. Det er således vurdert at det *ikke* vil være behov for at tiltaket konsekvensutredes.

## L. Vedlegg

- Stedsanalyse med mulighetsstudie.
- Planavgrensning.