

GBN 49/120 og tilsluttende områder langs Halfred Høyems veg

**Initiativ til reguleringsplan
del av GBN 49/120
Trondheim Kommune**



Dato	07.11.25
Eiendom	Del av 49/120, Trondheim
Adresse	Halfred Høyems veg 63 7047 Trondheim
Forslagstiller	Preg Eiendomsutvikling AS e: kab@pregeiendomsutvikling.no, t: 40 47 47 54
Plankonsulent	CK Nor Bygg AS Leif Erlend Hjelman siv. øk./cand. merk. fin. e: leh@byggsoker.no, t: 48 40 46 34
Forslag til plannavn	GBN 49/120 og tilsluttende områder langs Halfred Høyems veg
PlanID:	2025/17057
Vedlegg	Plankart Plankart med innlagt dronefoto

Oversiktskart



Halfred Høyems veg 63 markert med grønt

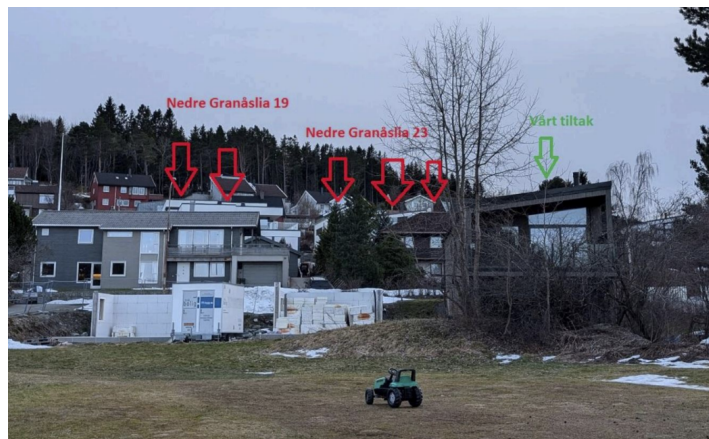
Forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter plan- og bygningsloven, § 1 – Krav til planinitiativet:

a) formål med planen	Formålet med planen er å legge til rette for tre frittliggende eneboliger med tilhørende infrastruktur, i tråd med tidligere godkjente tiltak på eiendommen. Det legges inn tette byggegrenser omkring fremtidig bebyggelse, sentralt hentepunkt for renovasjon, snumulighet for lastebil og frisiktsoner. Tiltaket har tidligere vært behandlet og godkjent av Trondheim kommune gjennom to byggesaker, og anses derfor som både administrativt og politisk forankret.
b) planområdet og om planarbeidet vil få virkninger utenfor planområdet	Planområdet utgjør totalt ca. 1 560 m², hvorav 1 213,5 m² er selve eiendommen gnr./bnr. 49/120. Resterende areal består av tilgrensende veggrunn. Oversiktskart med omriss av planområdet fremkommer avslutningsvis i dokumentet. Eiendommen har etablert adkomst, teknisk infrastruktur og ligger i et eksisterende boligområde. Planområdet inkluderer også mindre tilgrensende arealer langs Hallfred Høyems veg. Planarbeidet vurderes ikke å ha virkninger utover planområdet. 

Kartutsnittet viser eiendommen markert i blått. Det fremgår at tilsvarende bebyggelse allerede er etablert innenfor samme reguleringsplanområde, både når det gjelder antall enheter, takform og etasjehøyde. Sammenlignbare prosjekter finnes blant annet i Nedre Granåslia 19 A–D, Nedre Granåslia 23 A–E, Nedre Granåslia 21 A–D og Halfred Høyems veg 34. kan nevnes.



Den vestlige boligen ("seksjon 3") er oppført og har ferdigattest. Det er i tillegg to betongfundamenter for de to resterende boligene.





Boligen som er ferdig bygd og står på eiendommen i dag.

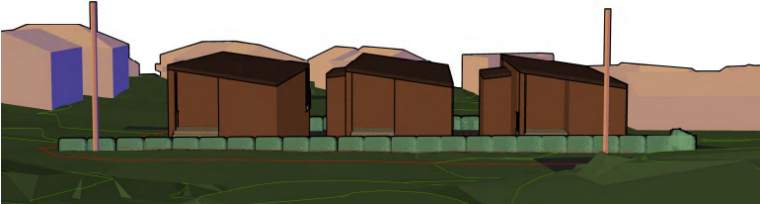
c) planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak

Det planlegges for tre frittliggende eneboliger i to etasjer, med tilhørende parkeringsløsninger på egen tomt og intern adkomst. Det er tidligere gjennomført betongarbeider på to av boligene, og én bolig er ferdigstilt og har ferdigattest.

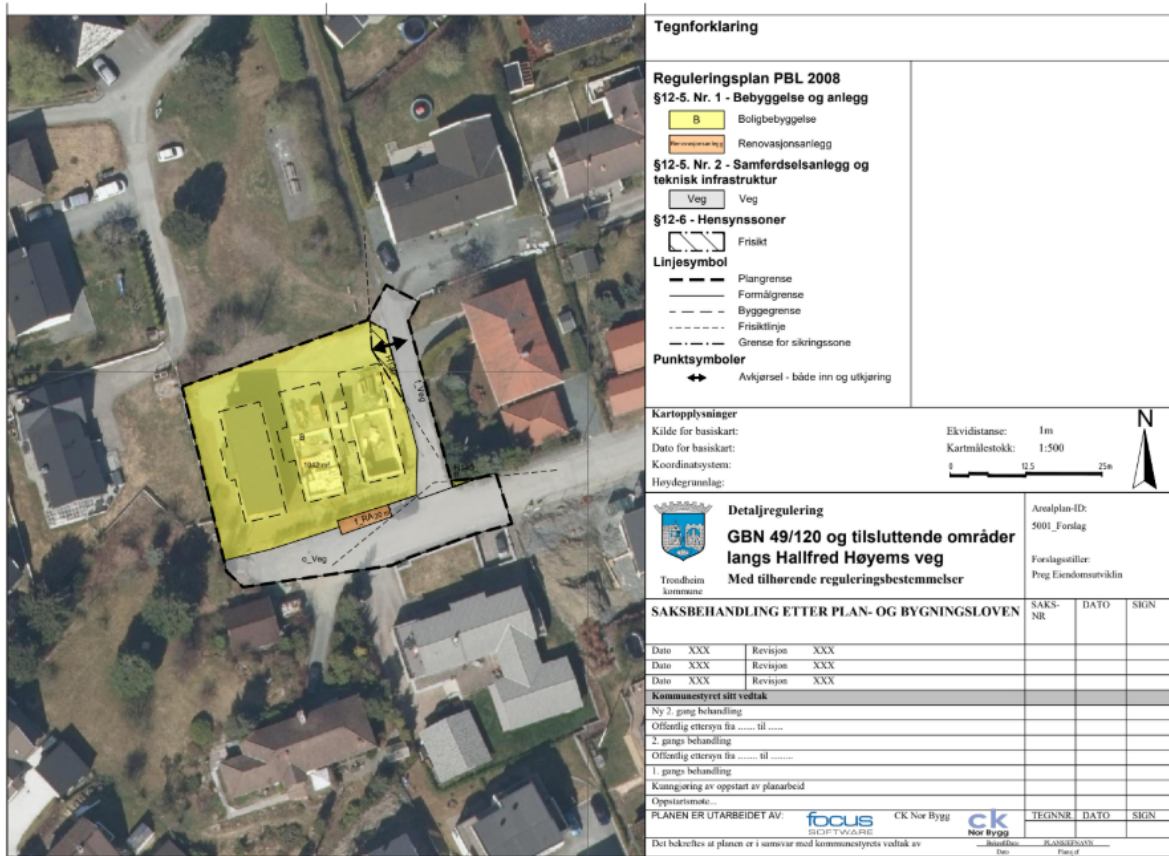


d) utbyggingsvolum og byggehøyder

Planforslaget legger til rette for en utnyttelsesgrad på BYA 35 %, med gesimshøyde inntil 7 meter målt fra gjennomsnittlig planert terreng. Takformen utgjør pulttak. Foreslått byggehøyde er lik høyden på den tidligere boligen som stod på eiendommen som ble revet i 2023.

	 <i>Viser planlagt bebyggelse fra Halfred Høyems veg (sør).</i>
e) funksjonell og miljømessig kvalitet	Tiltaket medfører marginal økt belastning på offentlig infrastruktur. Avkjørsel og VA-løsninger er etablert og klargjort etter tidligere godkjent vedtak. Bebyggelsen vil få gode uteoppholdsarealer og skjermet plassering.
f) tiltakets virkning på, og tilpasning til, landskap og omgivelser	Bebyggelsen vil tilpasses eksisterende terreng og omkringliggende boligstruktur, som allerede er preget av nyere bebyggelse og fortetting. Tiltaket er i tråd med utbygging på naboeiendommer innenfor samme reguleringsplan.
g) forholdet til kommuneplan, eventuelle gjeldende reguleringsplaner og retningslinjer, og pågående planarbeid	Eiendommen omfattes av reguleringsplan R1049 (vedtatt 1966). Planen er vurdert som utdatert, og Sivilombudet har i rapport BYGG-22/84648 brukt denne planen som eksempel på utdatert styringsverktøy. Hvor de skriver at det er en utdatert plan som er uthulet i praksis. Det foreligger ikke kjente pågående planprosesser som berører eiendommen. Eiendommen ligger i byggesone 3 i kommuneplanens arealdel. Det medfører et krav om 75 m² MUA per boenhet og BGF (blågrønn faktor) på 0,9.
h) vesentlige interesser som berøres av planinitiativet	Det vurderes ikke å være vesentlige offentlige eller private interesser som berøres utover vanlige naboforhold. Tiltaket vil bidra til forutsigbar fortetting i tråd med eksisterende utvikling i planområdet.

i) hvordan samfunnssikkerhet skal ivaretas, blant annet gjennom å forebygge risiko og sårbarhet	Det planlagte tiltaket anses ikke å utløse risiko- eller sårbarhetsfaktorer av betydning. ROS-analyse utarbeides i planprosessen
j) hvilke berørte offentlige organer og andre interesserte som skal varsles om planoppstart	Ved planoppstart vil naboer og aktuelle fagmyndigheter varsles i henhold til plan- og bygningsloven § 12-8 og kommunens rutiner. Etter oppstartsmøtet ble følgende myndigheter identifisert som høringsparter for varsel om oppstart av planarbeidet: • Statsforvalteren i Trøndelag • Trøndelag fylkeskommune • Statens vegvesen • Trondheim kommune v/ Byplankontoret
k) prosesser for samarbeid og medvirkning fra berørte fagmyndigheter, grunneiere, festere, naboer og andre berørte	Tiltaket er allerede godt kjent i nabolaget, ettersom det tidligere er gitt igangsettingstillatelse to ganger. Altså har det vært nabovarslet i tråd med plan- og bygningsloven, og vedtakene har senere vært gjenstand for ordinær klagebehandling og politisk vurdering. Vi legger likevel opp til åpenhet og dialog med berørte naboer også i planprosessen, i tillegg til de lovpålagte varslings- og høringsrundene etter plan- og bygningsloven § 12-8.
l) vurderingen av om planen er omfattet av forskrift om konsekvensutredninger, og hvordan kravene i tilfelle vil kunne bli ivaretatt	Planforslaget faller ikke inn under vedlegg I eller II til forskrift om konsekvensutredninger, og utløser derfor ikke krav om KU. Byplankontoret stiller seg bak vurderingen og anbefaler at det settes i gang arbeid med reguleringsplan for planområdet.



Omriss av planområdet