

# Saksfremlegg

---

## Johan Tillers vei (østre del) - midlertidig forbud mot tiltak

---

2026/5568

### Byrådet innstiller til byutviklingsutvalget å fatte følgende vedtak:

Byutviklingsutvalget vedtar å legge ned midlertidig forbud mot tiltak for del av Johan Tillers vei for følgende eiendommer:

- Johan Tillers vei: 7a, 7b, 7c, 9, 11a, 13, 15, 17a, 17b, 20a, 21, 22, 23, 24, 26, 26b og 28.
- Alf Johansens vei: 43.
- Sandbakkvegen: 1, 2a, 2b, 2c, 4a og 4b.
- Kvenildveien: 36.
- Vestre Rosten: 1 og 1b.

Aktuelle eiendommer i saken fremgår også på vedlagt kartutsnitt.

Forbudet gjelder alle tiltak som nevnt i plan- og bygningsloven § 1-6 første og tredje ledd, samt andre tiltak som kan vanskeliggjøre planarbeidet.

Det midlertidige forbudet gjelder inntil reguleringsspørsmålet er avgjort, imidlertid ikke lenger enn fire år, jf. plan- og bygningsloven § 13-2.

Vedtaket fattes i henhold til plan- og bygningsloven § 13-1.

### Sammendrag

Trondheim kommune igangsatte i september 2025 arbeid med detaljregulering av Johan Tillers veg del 2 og Industriveien på Heimdal. Vegprosjektet kan medføre endringer knyttet til avkjørsler, terrengutslag på tomter, støysituasjonen som påvirker muligheten for endringer eller byggetiltak, med mer, på tilliggende eiendommer i Johan Tillers vei.

Byplankontoret har vurdert det som nødvendig å nedlegge midlertidig forbud mot tiltak i påvente av ny reguleringsplan. Byplankontoret har vurdert at vilkårene for å nedlegge midlertidig forbud mot tiltak er oppfylt, jf. plan- og bygningsloven § 13-1.

Byrådet er enig i denne vurderingen, og anbefaler at det legges ned midlertidig forbud mot tiltak slik det er anbefalt i fagnotat fra byplankontoret.

## Bakgrunn

Saken gjelder midlertidig forbud mot tiltak for del av Johan Tillers vei, i påvente av at kommunen skal utarbeide og vedta en ny reguleringsplan for området.

Bakgrunnen er det pågående planarbeidet for del av Industriveien og del av Johan Tillers vei. Formålet med dette planarbeidet er blant annet å koble sammen E6 og Heimdal sentrum via Johan Tillers vei. Dette medfører at vegen bygges om og blir en gjennomfartsåre med større trafikk. Planarbeid for Johan Tillers vei del 2 og Industriveien, detaljregulering, samt oppheving av gjeldende reguleringsplan, ble formelt igangsatt i september 2025. Planarbeidet gjennomføres i regi av Mobilitets- og samferdselsenheten i kommunen og prosjektet er en del av Miljøpakken.

Saken er fremmet av byplankontoret som anbefaler at Byutviklingsutvalget vedtar å legge ned midlertidig forbud mot tiltak for eiendommer som er berørt av planarbeidet for ny reguleringsplan for Johan Tillers vei og Industriveien. Det vises til vedlagte fagnotat.

## Fakta

### Rettslig grunnlag

Ifølge plan- og bygningsloven § 13-1 kan kommunen nedlegge midlertidig forbud mot tiltak for å gi mulighet til å avklare fremtidig bruk av et område gjennom en reguleringsprosess. Det er en forutsetning for å nedlegge et forbud at det foreligger reelle planer om å foreta en arealvurdering av området. Et vedtak om midlertidig forbud kan påklages.

Forbudet har en varighet på inntil 4 år, men kommunen kan i særlige tilfeller forlenge forbudet ut over dette.

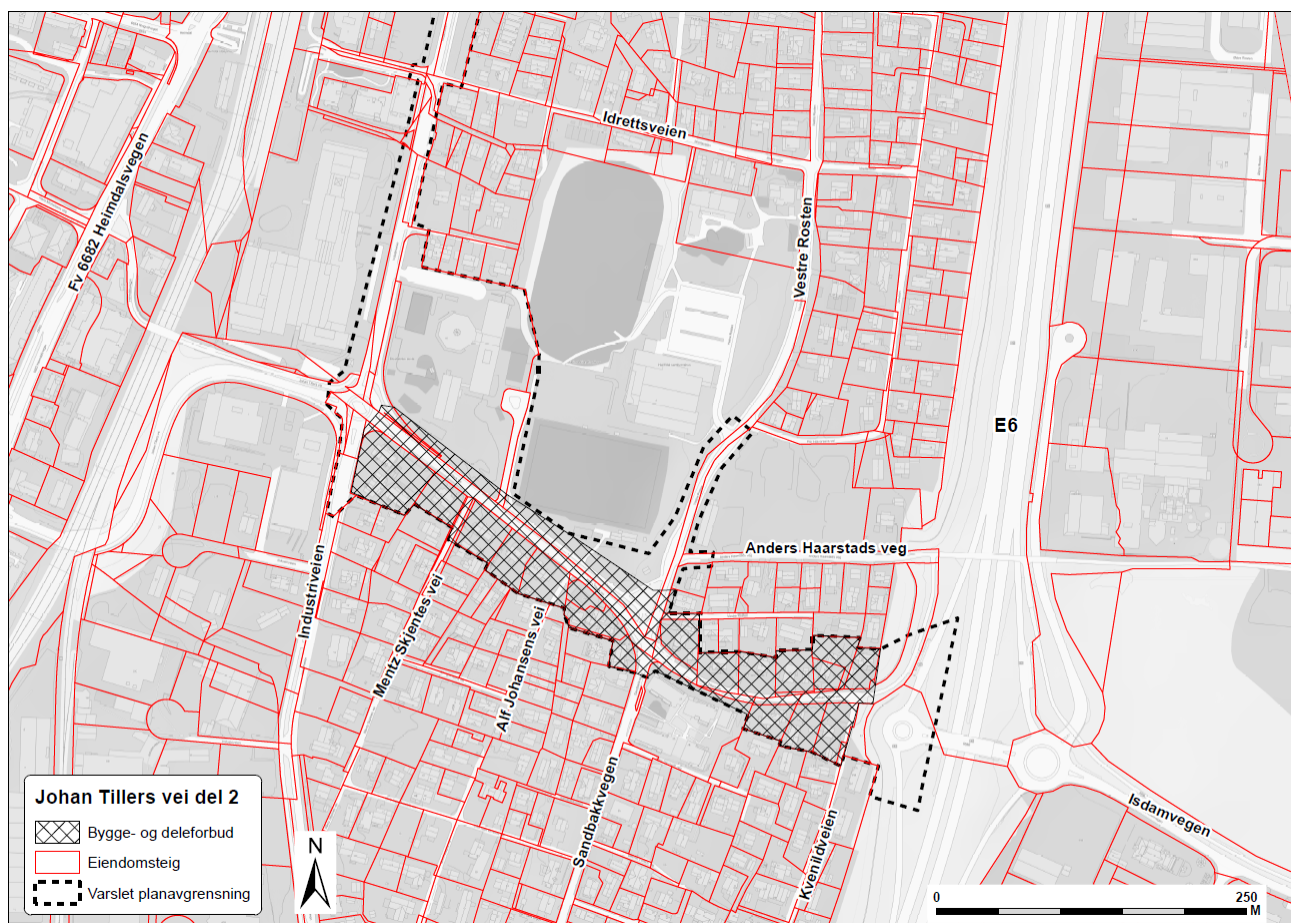
Midlertidig forbud etter § 13-1 medfører blant annet at søknadspliktige tiltak i området skal utsettes i påvente av arealplanen, og saksbehandlingsfrister for byggesaker suspenderes så lenge forbudet varer. Forbudet gjelder ikke for tiltak som allerede har fått godkjenning.

Forbudet omfatter «tiltak» etter pbl. § 1-6 og omfatter dermed oppføring, riving, endring, endret bruk og andre tiltak knyttet til bygninger, konstruksjoner og anlegg. Det omfatter også fradeling av eiendom.

Det kan under forbudet likevel søkes om tiltak etter pbl. § 1-6. Pbl. § 13-1 tredje ledd sier:  
*Kommunen kan samtykke i at tiltak som er nevnt i første ledd blir gjennomført hvis det etter kommunens skjønn ikke vil vanskeliggjøre planleggingen.*

Myndigheten til å treffe vedtak om midlertidig forbud etter § 13-1 kan delegeres. Trondheim kommune har benyttet denne delegeringsadgangen og byplansjefen har i henhold til delegeringsreglementet myndighet til å nedlegge midlertidig forbud i enkeltsaker og saker som ikke er av prinsipiell betydning, jf. kommuneloven § 23 nr. 4. Ettersom midlertidig forbud vil gjelde for et forholdsvis langt strekke på begge sider av Johan Tillers vei østre del, har byplansjefen vurdert at spørsmålet om midlertidig forbud for del av Johan Tillers vei bør avgjøres av byutviklingsutvalget.

## Området som omfattes av midlertidig forbud mot tiltak



*Eiendommene som omfattes av midlertidig forbud mot tiltak ligger langs Johan Tillers vei og innenfor varslet planavgrensning for Johan Tillers vei del 2 og Industriveien.*

### Prosess og merknader

Berørte parter er den 17.12.2025 varslet om at kommunen vurderer å nedlegge midlertidig forbud mot tiltak. Det er ikke mottatt uttalelser til varselet om å nedlegge midlertidig forbud mot tiltak.

Det er i skrivende stund ikke noen mottatte søknader om byggetiltak hos Byggesakskontoret som påvirkes av forbudet.

Berørte parter vil bli hørt og deres synspunkter vurdert i forbindelse med utarbeidelse av reguleringsplanen. Reguleringsspørsmålet vil på vanlig måte avgjøres av bystyret, som kommunens øverste planmyndighet.

### Byrådets vurdering

Byplankontoret viser i fagnotat til at behovet for et midlertidig forbud er drøftet mellom byplankontoret som planmyndighet, mobilitets- og samferdselsenheten som har prosjektledelsen for vegprosjektet, og byggesakskontoret som bygningsmyndighet.

Mulige løsninger for vegprosjektet er under utredning og planlegging, i reguleringsprosessen. Det er klart at det vil bli behov for betydelige endringer av Johan Tillers vei. Prosjektet kan medføre endringer knyttet til avkjørsler, terrengutslag på tomter, støysituasjonen som påvirker muligheten for endringer eller byggetiltak, med mer.

Ut fra plansituasjonen og avkjørselssituasjonen vil det i dag være mulig å søke om byggetiltak som kan komme i konflikt med det framtidige vegprosjektet. For å ikke vanskeliggjøre planleggingen og sikre forutsigbarhet for alle parter, er det nødvendig å unngå at det settes i gang byggetiltak som ikke er forenlig med den framtidige situasjonen. Dette kan for eksempel gjelde bruk av avkjørsler som må flyttes på, eller bruk av areal til byggegrunn eller uteopphold som senere ikke vil være egnet på grunn av terrengendringer, støysituasjon eller utvidet vegareal.

Konsekvensene av å ikke legge ned midlertidig forbud, er potensielt store. Dette kan føre til ressursbruk på søknader og prosjektering, på tiltak som ikke kan opprettholdes som forutsatt i framtidig situasjon. Dette kan også medføre økte kostnader for det offentlige gjennom at det påvirker vegprosjektet. Hensynet til forutberegnelighet og ressursbruk for private og offentlige interesser tilsier at det er nødvendig med et forbud mot tiltak under planleggingen av vegprosjektet.

På denne bakgrunnen er det konkludert med at det er nødvendig å avvete den framtidige reguleringen av vegprosjektet, før andre byggetiltak kan vurderes i området.

Byplankontoret har vurdert at vilkårene for å nedlegge midlertidig forbud mot tiltak er oppfylt, jf. plan- og bygningsloven § 13-1. Byrådet er enig i byplankontorets vurdering.

### **Konsekvenser for klima og det ytre miljø**

Et midlertidig forbud mot tiltak langs del av Johan Tillers vei vurderes å ikke ha negative konsekvenser for klima og det ytre miljø da midlertidig forbud i seg selv ikke medfører endringer i dagens arealbruk.

### **Konsekvenser for verdiskaping og næringsutvikling**

Et midlertidig forbud mot tiltak langs del av Johan Tillers vei vurderes å ikke ha negative konsekvenser for næring, da det ikke er registrert næringsbedrifter innenfor området.

### **Økonomiske konsekvenser for kommunen**

Det er ikke kjente økonomiske konsekvenser for kommunen med et midlertidig forbud mot tiltak langs del av Johan Tillers vei.

## Byrådets konklusjon

Byrådet viser til at byplankontoret har vurdert det som nødvendig å nedlegge midlertidig forbud mot tiltak i påvente av ny reguleringsplan for Johan Tillers vei del 2 og Industriveien.

Byplankontoret har vurdert at vilkårene for å nedlegge midlertidig forbud mot tiltak er oppfylt, jf. plan- og bygningsloven § 13-1.

Byrådet er enig i byplankontorets vurdering, og anbefaler at Byutviklingsutvalget vedtar å legge ned midlertidig forbud mot tiltak for del av Johan Tillers vei for følgende eiendommer:

- Johan Tillers vei: 7a, 7b, 7c, 9, 11a, 13, 15, 17a, 17b, 20a, 21, 22, 23, 24, 26, 26b og 28.
- Alf Johansens vei: 43.
- Sandbakkvegen: 1, 2a, 2b, 2c, 4a og 4b.
- Kvenildveien: 36.
- Vestre Rosten: 1 og 1b.

Byrådet i Trondheim, 13.02.2026

Kjetil Ovrud Reinskou  
byrådsleder

Trond Grønli Åm  
kst. byråd byutvikling

Vedlegg:

- 1 Fagnotat - Midlertidig forbud mot tiltak - Johan Tillers vei (østre del)
- 2 Bygge og deleforbud med eiendomsgrenser