



Fagnotat

Vår ref.
2023/13382

Vår dato
03.09.2025

Til:	Kommunaldirektør byrådsavdeling for byutvikling
Fra:	Ragna Fagerli, Byplankontoret

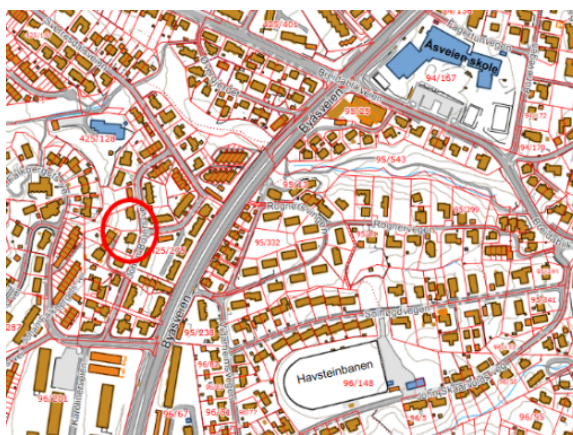
Johan Bojers vei 14 og 16, fagnotat offentlig ettersyn

1. Hva gjelder notatet

Fagnotatet gjelder planforslag for detaljregulering av Johan Bojers vei 14 og 16, som har til hensikt å legge til rette for fortetting ved å erstatte to eneboliger med tre leilighetsbygg med parkeringssokkel, med inntil 25 boenheter.

En sentral utfordring i planarbeidet er å balansere ønsket fortetting i byggesone 2 med hensynet til omgivelsene, det bratte terrenget og bokvaliteten for både nye og eksisterende beboere. I tillegg er Johan Bojers vei en smal boliggate, noe som gir lite rom for utvidelse av fortau.

Byplankontoret anbefaler planforslaget, men vurderer at utnyttelsesgraden av eiendommene og byggehøyder må reduseres før forslaget legges på høring og offentlig ettersyn.



Figur 1. Oversiktskart med eiendommene Johan Bojers vei 14 og 16 markert i rødt

Reguleringsplanforslaget er utarbeidet av Solon Bolig, i samarbeid med R21 arkitekter, på vegne av forslagstiller Johan Bojers vei AS.

Komplett planforslag ble sendt inn 21.mai.2025, med suppleringer og revideringer frem til 26.august 2025.

2. Beskrivelse av planforslaget

Dagens situasjon

Planområdet ligger i et småhusområde i byggesone 2, noe tilbaketrukket fra Byåsveien. Området omfatter eiendommene gnr/bnr 425/232 og 425/233, i tillegg til deler av kommunalt veiareal. I vest grenser planområdet til en hensynssone for kulturmiljø, og en mindre del er avsatt som blågrønnstruktur. Tomten er bratt, med en høydeforskjell på ca. 14 meter, og består i dag av to bolighus med garasje og et stort hageareal som strekker seg opp mot grøntdraget.

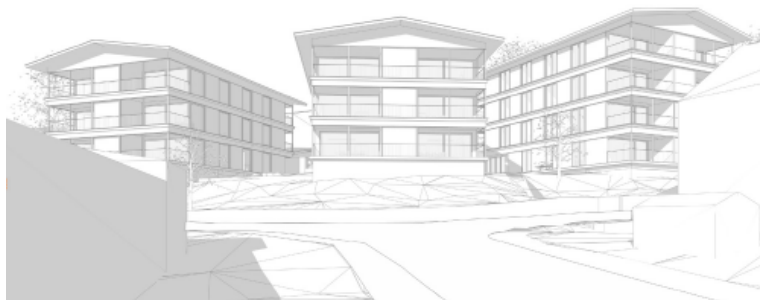


Figur 2. Eiendommene sett fra øst, i krysset Johan Bojers vei og opp mot grøntdraget og furukollen.

Foreslått bebyggelse

Bebyggelsen legges i en vifteform med gavlvegg mot Johan Bojers vei. Planforslaget legger opp til tre leilighetsbygg med inntil 25 leiligheter, i tre og fire etasjer. Prosjektet er plassert med sokkeletasje på vei-nivå. Sokkelen er tilbaketrukket fra vei og er hovedsakelig lagt inn under det skrånende terrenget for å bevare et grønt belte mot gata uten for store terrengmurer. Ved det sørligste volumet er sokkelen eksponert mot gata slik at man kan etablere innkjøring til parkering og inngang til heis og trapperom. Maks kotehøyde for gesims og møne er fastsatt i plankartet.

Planforslaget regulerer 2 450 m² BRA, som tilsvarer en utnyttelsesgrad på omtrent 128 % BRA.



Figur 3. 3-D-illustrasjon av planforslaget sett fra Peter Egges vei fra øst.

Planforslaget viser felles uteoppholdsareal mellom byggene, og opp mot grøntdraget og den grønne kollen i nordvest. Alle nye boenheter får også privat uteoppholdsareal på balkong og/eller terrasse, og det sikres innendørs fellesareal på minimum 60 m².

Adkomst til parkeringskjeller, sykkelparkering og renovasjon er samlet i det sørligste bygget. Skisseprosjektet viser 17 parkeringsplasser, men bestemmelsene tillater 0,2-0,8 plasser per 100 m² BRA bolig. Det skal etableres minimum 3 sykkelparkeringsplasser per 100m² BRA bolig.

Johan Bojers vei reguleres til en veibredde på 5,2 meter og fortau på 2,5 meter langs østsiden av vegen. Peter Egges vei foreslås omgjort til enveiskjøring, med fortau på 2,5 meters bredde. Langs begge gatene, på motsatt side, beholdes dagens sommerfortau/snøopplag på 1 meter. Det stilles krav i bestemmelsene til opparbeidelse av fortauet. Reguleringsplanforslaget er utfyllende beskrevet i den vedlagte planbeskrivelsen.

3. Byplankontorets vurdering

Argumenter for planforslaget:

- Planforslaget legger til rette for boligfortetting i tråd med byvekstavtalen, med boliger i nærheten av kollektivtransport og daglige funksjoner som butikk, skole og barnehage.
- Det stilles krav som sikrer kvalitet i detaljering og materialbruk.
- Planen regulerer og sikrer opparbeidelse av fortau i Johan Bojers vei og Peter Egges vei, som vil øke trafiksikkerheten i området.

Argumenter mot planforslaget:

- Bebyggelsen fremstår som for høy og dominerende på tomten og tilpasser seg ikke terrenget og strøket i tilstrekkelig grad.
- Det sikres ikke nok solfylt felles uteoppholdsareal.
- Uteområdene mellom bygningene blir smale og skyggefulle.
- Prosjektet medfører negative konsekvenser for naboeiendommer i form av reduserte solforhold og tap av utsikt.

Forholdet til overordnet plan

Planforslaget er hovedsakelig i tråd med KPA ved at det legger til rette for fortetting i byggesone 2. Samtidig ligger planområdet i ytterkant av denne sonen og grenser til hensynssone for kulturmiljø og et viktig grøntdrag. Prosjektet må derfor balansere målet om fortetting med hensynet til stedets egenart og kvaliteter, jf. KPA § 8.2 og § 24.3, samt arkitekturstrategien for Trondheim.

Nylig vedtatt arkitekturstrategi legger bl.a. vekt på god terrengtilpasning som reduserer behovet for fyllinger, skjæringer, sokler og støttemurer. Skala og volumoppbygging skal tilpasses terrenget, heller enn motsatt. Bebyggelse og innganger skal følge terrengnivået, slik at man kan

fremme trinnfri adkomst og unngå ramper. Byplankontoret vurderer at planforslaget ikke oppnår dette i tilstrekkelig grad.

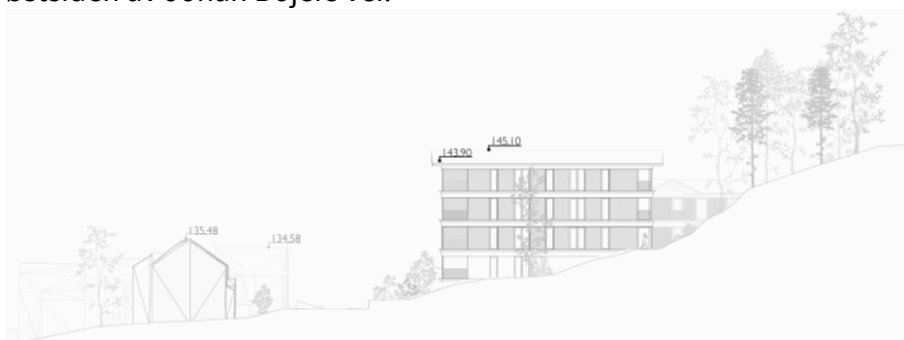
Stedstilpasning, høyde og utnyttelse

Planforslaget har som intensjon å tilpasse seg den eksisterende småhusstrukturen i området, med småskala leilighetsbygg, oppdelte volumer og saltak, samtidig som det legges til rette for fortetting og noe mer bymessig bebyggelse. Byplankontoret er enige i det overordnede grepet med å bryte opp bebyggelsen i flere volumer med saltak for å ta hensyn til nabobebyggelsen og stedets karakter. Vi ser flere kvaliteter i prosjektet og anerkjenner at forslagsstiller har jobbet grundig og bevisst med tilpasning til terrenget.

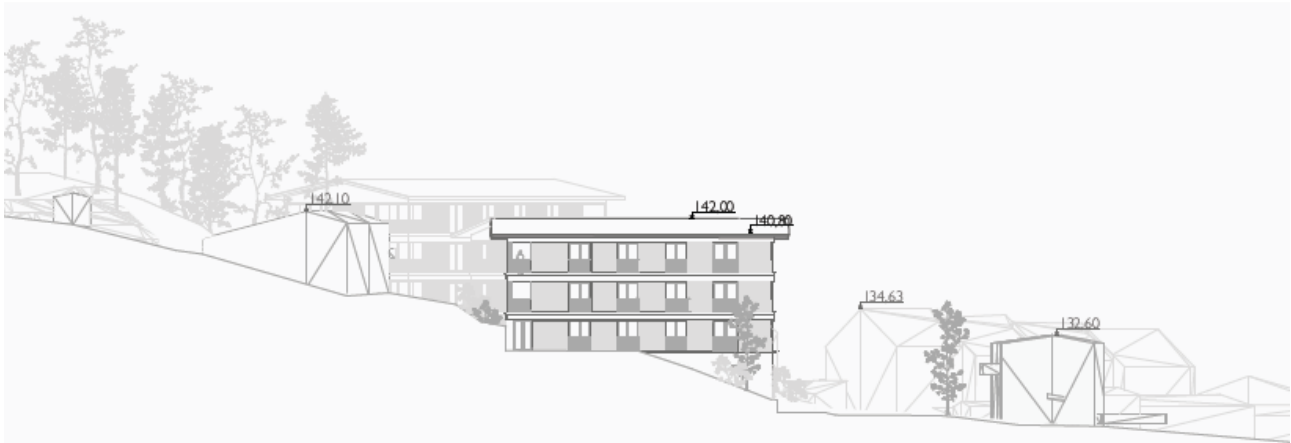
Byplankontoret mener imidlertid at den foreslåtte utnyttelsen er for høy, spesielt i det bratte terrenget. Bebyggelsen fremstår dominerende, og de høye soklene og murene forsterker høydevirkningen. Sett fra gateplan oppleves byggene som 5 til 6 etasjer høye, og den nordligste bygningen blir opp mot 10 meter høyere enn nærmeste nabobebyggelse. Dette mener vi utfordrer steds karakteren i for stor grad. De store fotavtrykkene/bredden på blokkene fører til at rommene mellom bebyggelsen, som i dag er så smale som 5 meter på det smaleste, blir for trange. Vi mener det bør skapes mer rom mellom bygningene for å bidra til et større, sammenhengende uteoppholdsareal, og samtidig bevare det karakteristiske grønne preget og sikten opp mot grøntdraget. Dette er en viktig kvalitet i nabolaget i dag.

Som det første store fortettingsprosjektet i området, er det viktig at planen legger et godt anslag for videre utvikling. God tilpasning vil også være mer akseptabelt for naboer og unngår å legge føringer for at resten av området skal utvikles med tilsvarende høy tetthet. Forslagsstiller argumenterer for at en reduksjon av høyde og fotavtrykk vil utfordre kravet til minimum 100 % BRA og gi mindre gode planløsninger. Byplankontoret vurderer likevel at det er akseptabelt med en reduksjon av utnyttelsen for å oppnå et bedre stedstilpasset prosjekt. Vi har tro på at prosjektet kan bli et bra tilskudd til området, og at forslagsstiller kan løse dette ved å redusere omfanget.

Illustrasjonen under viser høydeforskjellen mellom planforslaget og tilgrensende bebyggelse på østsiden av Johan Bojers vei.



Figur 4. Oppriss fasade nord, som viser mønehøyde på nabobebyggelse i nord tilsvarende kotehøyde c+ 135,4. Ny bebyggelse foreslås med mønehøyde c+ 145,1. Nybygget ligger lengre bak enn byggegrense fra veg på 2,5 m



Figur 5. Oppriss fasade sør, som viser mønehøyde på naboebebyggelse i øst (Johan Bojers vei 17-23) c+ 132,6. Ny bebyggelse foreslås med mønehøyde c+ 142. Naboebebyggelse i vest har mønehøyde tilsvarende kotehøyde 142.



Figur 6. Dagens situasjon fra nord i Johan Bojers vei.



Figur 7. Planforslaget sett fra nord i Johan Bojers vei.

Byarkitekten ser også flere kvaliteter i utformingen. De peker blant annet på bevaringen av grønne kiler og et ryddig arkitektonisk uttrykk med integrerte balkonger som positive elementer. Byarkitekten mener at byggene med fordel kunne vært smalere, men at de store fotavtrykkene også kan gi grunnlag for god bokvalitet. Byarkitekten anbefaler å undersøke om parkeringssokkelen kan gjøres lavere for å redusere høydevirkningen, og om adkomsten kan organiseres på en annen måte. Dette kan gi bedre tilpasning til terrenget, selv om det medfører at første etasje får mindre lys.

Byantikvaren mener det er positivt at det legges opp til grønne kiler og at prosjektet viser høy arkitektonisk kvalitet. De påpeker at den totale høyde av bygningsvolumene øker når parkeringskjeller ligger høyt i terrenget og anbefaler å ta av en etasje på alle volum for å redusere høyden som forsterkes av høye murer mot gata. Byantikvaren oppfordrer også til at viktige trær sikres i planen.

Nabovirkninger

Planforslaget vil påvirke enkelte naboers solforhold og sikt. Den nye bebyggelsen kan plasseres inntil fire meter fra eiendomsgrensen mot naboer i sør og vest. Johan Bojers vei 18 A og 18 B vil

bli mest påvirket, da prosjektets to sørligste volum vil blokkere store deler av utsikten de har i dag. Øvrige boliger mot vest vil få liten påvirkning av utsikt, da de ligger høyere i terrenget. For naboer langs østsiden av Johan Bojers vei vil den nye bebyggelsen endre utsikten ved at store deler av sikten og åpenheten opp mot grøntdraget forsvinner. Dette vil også gjelde fra gateplan og for øvrige beboere i nærområdet, da bebyggelsen vil oppleves som dominerende på grunn av høyden.



Figur 8. Illustrasjonene viser ny utsikt fra balkong (bilde til venstre) og vindu i 2. etasje i Johan Bojers vei 18.

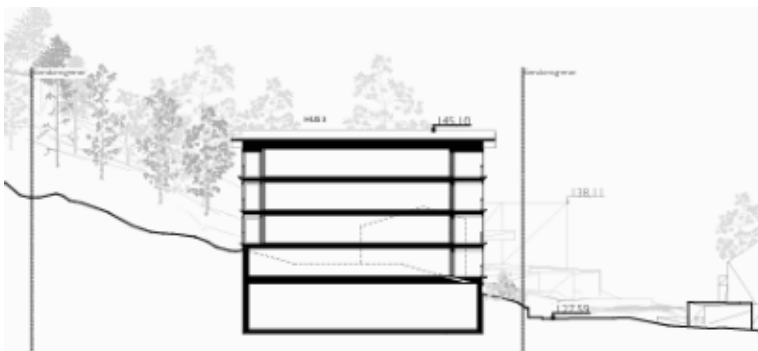
Rekkehusene på motsatt side av veien, øst for planforslaget, vil få mer skygge. Beboere i Johan Bojers vei 11, 13 og 15 vil miste all eller mye av solen på uteområdene ved inngangssiden tidlig ettermiddag om våren. Rekkehusene i Peter Egges vei 10-16 vil få skygge over hele uteområdet sitt 22. april kl 18, mens 14 og 16 vil få mer skygge på ettermiddagen i juni, spesielt på inngangssiden.

Byplankontoret vurderer tap av sol og utsikt som uheldige for flere av naboeiendommene.

Uteoppholdsareal

Planområdet er utfordrende med tanke på å få til tilstrekkelig uteoppholdsareal med god kvalitet og gode solforhold, på grunn av det bratte og østvendte terrenget. Felles uteoppholdsareal mellom bebyggelsen blir smale og skyggefulle store deler av året. De uteoppholdsarealene som har mest sol ligger i det skrånende terreng mot vest, og er kun tilgjengelig via trapp.

Byplankontoret ser flere kvaliteter i uteoppholdsarealene, men mener at prosjektet må bearbeides for å få til mer solbelyst felles uterom.

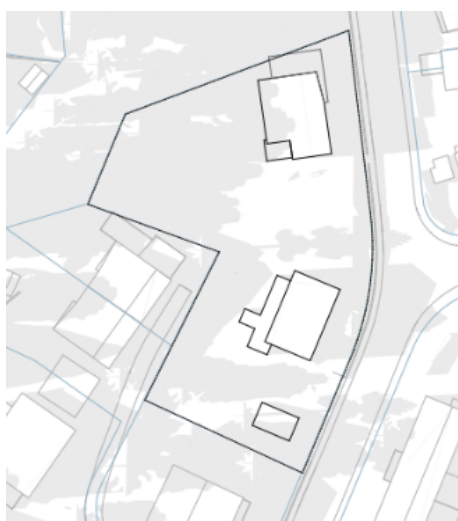


Figur 9. Illustrasjonen viser det skrående terrenget i uteoppholdsarealet mot vest.

Byplankontoret og forslagsstiller er uenige om hvorvidt øvre del av grønnstrukturen, foreslått som f_GN1, skal inkluderes i uteoppholdsarealet og kunne inngå i uteromsregnskapet. Forslagsstiller vurderer at arealet har gode kvaliteter og derfor skal inkluderes. Byplankontoret mener at arealet ikke kan medregnes, da kollen ligger på toppen av en bratt skrent og ikke er tilgjengelig fra eiendommen. Dette arealet er en naturlig del av den sammenhengende grønnstrukturen, og bør reguleres til offentlig grønnstruktur. Om arealet ikke medregnes, oppfyller ikke prosjektet kravet i KPA til solbelyst uterom. Kravet er på 219 m², mens prosjektet oppnår omtrent 180 m² vårjevndøgn, og rundt 100 m² midtsommers kl. 18.



Figur 10. Midtsommers kl 18. Solbelyst areal, uten markering av skygge fra trær. Rød ring viser arealet Byplankontoret mener ikke kan tas med i uteoppholdsarealet.



Figur 11. Midtsommers kl 18. Eksisterende situasjon med trær. Mye av det solbelyste arealet mot vest er skyggelagt av eksisterende trær.

Byplankontoret har ikke mottatt illustrasjoner som viser stigningsforhold i utearealet og på interne gangveier, men mener at utearealet som er medregnet i planforslaget, ikke oppfyller areal- og kvalitetskravene i KPA.

Bokvalitet og leilighetsstørrelser

Alle leilighetene er vist med romslige private uteareal i tillegg til felles uteareal på bakkeplan. Prosjektet er foreløpig skissert med forholdsvis romslige leiligheter, men bestemmelsene åpner blant annet for 50 % toromsleiligheter, hvorav halvparten kan være ned til 30 m².

Byplankontoret mener at bestemmelsene bør sikre større minimumsareal for alle to-, tre- og fireromsleiligheter, og redusere andelen toromsleiligheter. Dette vil sikre en høyere bokvalitet og fremdeles gi rom for fleksibilitet i leilighetsutformingen.

Trafikkløsninger og parkering

Johan Bojers vei er skolevei for elever til Åsveien og Sverresborg skoler. Skolegrensen til Åsveien ligger ved Johan Falkbergets vei, det er derfor få av de yngste barna som bruker Johan Bojers vei og Petter Egges vei som skolevei. Johan Bojers vei fram til Sverresdalsveien er en naturlig skolevei for mange elever som skal til Sverresborg ungdomsskole.

Johan Bojers vei er i dag 6 meter bred. I tillegg er det opparbeidet to smale fortau på hver side. Det er lite rom for å utvide veg- og fortausarealet. På vestsiden er det terrenget og et par avkjørsler som vanskeliggjør utvidelse, mens på østsiden ligger husene og plattinger tett på vegen. Det er derfor sett på mulighetene innen eksisterende vegareal. Johan Bojers vei har i dag lav trafikkmengde (ÅDT på 650) og fartsgrense på 30 km/t. Det forventes at planforslaget medfører en økning på rundt 55 bilturer per døgn, det vil si ca. 8 % økning i trafikkmengden.

Reguleringsforslaget legger opp til å redusere kjørebanelen til 5,2 meter for å få plass til bredere fortau på østsiden. 5,2 meter er minste bredde for at et lett og et tungt kjøretøy kan møtes. Peter Egges vei planlegges enveiskjørt med innkjøring fra Sverresdalsveien for å få plass til fortauet, uten å måtte berøre private eiendommer. Det er i dag få biler som kjører Peter Egges vei, så løsningen gir liten trafikkøkning på strekningen.

I henhold til normalprofil for Trondheim kommune skal fortau reguleres i 3 meters bredde, hvorav 2,5 meter asfalteres og 0,5 meter settes av til skulder. Planforslaget legger opp til fortau på 2,5 meter, uten 0,5 meter avsatt til skulder.

Det er lagt inn rekkefølgekrav om opparbeidelse av fortau. Innenfor planavgrensningen vil det ikke bli plass til gateparkering. Planforslaget kan føre til problemer med mer gateparkering i nærliggende områder, og det kan bli behov for parkeringsregulering utenfor planområdet. Se forøvrig trafiksikkerhetsrapport for mulige konsekvenser av etableringen av fortau.

Kommunalteknikk mener de foreslåtte veg- og fortausbreddene er hensiktsmessig for denne planen, men stiller spørsmål om hvordan situasjonen vil bli når flere fortettingsprosjekter i området blir realisert. Trondheim bydrift understreker at fortauene må etableres i henhold til gjeldende norm. De påpeker at den foreslåtte bredden vil hindre bruk av standard utstyr for feiing og brøyting, noe som medfører økte vedlikeholdskostnader og behov for innkjøp av nye maskiner.

Utfordringene som både Kommunalteknikk og Trondheim bydrift påpeker, vil være representative for problemstillinger som kan oppstå i mange tilsvarende småhusområder ved videre transformasjon. Byplankontoret ser at foreslåtte veg- og fortausbredder ikke gir en optimal løsning og ønsker tilbakemeldinger på dette punktet.

Renovasjon

Renovasjonsløsningen, som består av nedgravde avfallscontainere, er plassert på egen eiendom nær innkjøringen til parkeringskjelleren. Byplankontoret mener det er uheldig at containerne er plassert så tett på fortau og offentlig gate, noe som kan skape utfordringer for både manøvrering, snøopplag og vannoppsamling. Med tanke på fremtidig fortetting i gaten, mener vi det bør vurderes om avfallskontainere kan flyttes noe lenger inn på tomten. Renovasjonsbilen blir stående delvis i veibanen under henting.

Forhold til byvekstavtalen og nullvekstmålet

Planforslaget er delvis i tråd med nullvekstmålet da området ligger med kort avstand til et godt kollektivtilbud. Det ligger i en middels sentral del av byggesone 2. Avstanden til to lokale sentrum er ca. 600 meter. Parkeringsdekningen for bil ligger innenfor kravet til kommuneplanens arealdel for byggesone 2, men kunne med fordel satt et lavere maksimumskrav.

Skolekapasitet

Det er i dag ledig skolekapasitet både ved Åsveien skole og ressurscenter og Sverresborg skole.

5. Konsekvenser for sosial bærekraft

Planforslaget legger til rette for varierte leilighetsstørrelser og leiligheter med heis til et område bestående av småhus. Innenfor levekårssonen er det middels høy andel små boliger. Bestemmelsene sikrer innendørs fellesareal på 60 m², hvorav minimum 40 m² skal være egnet som rom for varig opphold. Dette er over kravene i kommuneplanens arealdel, og kan skape grunnlag for gode møteplasser.

Alle boenheter er vist med trinnfri adkomst (via heis) til felles uteoppholdsareal mellom byggene. Interne gangforbindelser er ikke tilfredsstillende med tanke på universell utforming. Byplankontoret ser at det er utfordrende å få til optimale stigningsforhold mellom uterommene på grunn av bratt terreng.

Universell utforming av felles uteareal er begrenset. Kun deler av området er universelt tilgjengelig, hvorav store deler er skyggefulle. Universelt utformet adkomst fra offentlig gate og til leilighetene foreslås løst via heis i parkeringskjeller. Det sikres trapper fra gatenivå og opp til inngangsparti for boliger.

7. Konsekvenser for klima og ytre miljø

Prosjektet skal legge vekt på miljø- og ressursvennlige løsninger, men klimamålet kunne vært konkretisert og flere kriterier bør sikres i bestemmelsene.

8. Økonomiske/administrative konsekvenser:

Planforslaget medfører økte driftskostnader i forbindelse med etableringen av bredere fortau, som beskrevet tidligere i fagnotatet. Tiltak som ligger i planen er sikret gjennom rekkefølgekrav.

9. Prosess og medvirkning

Varsel om planoppstart ble sendt ut til berørte parter 23. oktober 2024, og kunngjort i Adresseavisen dagen etter. Det ble også avholdt et informasjonsmøte med naboer 22.mai 2023.

Det kom inn totalt 31 innspill, hvorav 5 var fra offentlige myndigheter og øvrige fra naboer og andre berørte. Majoriteten av innspillene fra naboene er likelydende og handler i hovedsak om strøkskarakter, bygningshøyder, sol- og lysforhold, trafikksikkerhet, parkeringsløsninger, bokvalitet og bevaring av grønnstruktur. Kommentarene er oppsummert i planbeskrivelsen. Forslagsstiller har samlet og kommentert alle merknadene, og disse følger som vedlegg til saken.

I den vedlagte matrisen fra internt samråd har kommunale enheter også kommet med tilbakemelding på reguleringsplanen, med kommentarer fra forslagsstiller.

10. Byplankontorets anbefaling:

Byplankontoret er positiv til at dette kan bli et godt fortettingsprosjekt som etter en bearbeiding, med reduksjon av høyder og volum på bebyggelsen, kan legge et godt grunnlag for en framtidig transformasjon av området.

Byplankontoret mener at tomtens bratte terreng ikke tåler den foreslåtte utnyttelsen og byggehøyden. Den foreslåtte utnyttelsen forsterker utfordringene knyttet til terrenget, og gjør det vanskelig å sikre gode og solfylte uteoppholdsarealer. Byplankontoret anbefaler at planforslaget legges ut til offentlig ettersyn og sendes på høring. Før dette kan skje, må følgende endringer gjøres i materialet:

- Bebyggelsens høyde og fotavtrykk må reduseres.
- Planforslaget må omarbeides med redusert utnyttelsesgrad for å sikre tilstrekkelig uteoppholdsareal med god brukskvalitet og tilfredsstillende solforhold

11. Byplankontorets forslag til vedtak

Byutviklingsutvalget vedtar å legge forslag til detaljregulering av Johan Bojers vei 14 og 16 ut til offentlig ettersyn, samtidig som det sendes på høring:

Reguleringsplanforslaget er vist på kart i målestokk 1:500, merket ARC Arkitekter AS, datert 20.05.2025, sist endret 22.08.2025, i bestemmelser sist endret 15.08.2025 og beskrevet i planbeskrivelsen, sist endret 25.08.

Før høring av planforslaget skal følgende endringer gjøres:

1. Bebyggelsens høyde og fotavtrykk må reduseres.
2. Planforslaget må omarbeides med redusert utnyttelsesgrad for å sikre tilstrekkelig uteoppholdsareal med god brukskvalitet og tilfredsstillende solforhold

Vedtaket fattes i henhold til plan- og bygningsloven § 12-11.

Vedlegg som følger den politiske saken:

- Vedlegg 1: Planbeskrivelse, utarbeidet av Solon Bolig
- Vedlegg 2: Reguleringskart
- Vedlegg 3: Reguleringsbestemmelser
- Vedlegg 4: Merknadsbehandling
- Vedlegg 5: Innspill fra kommunens interne samråd
- Vedlegg 6: Illustrasjonshefte
- Vedlegg 7: Illustrasjonsplan

Vedlegg som legges ut på offentlig ettersyn og høring

- Vedlegg 8: ROS-analyse
- Vedlegg 9: Geoteknisk vurdering
- Vedlegg 10: Stedsanalyse
- Vedlegg 11: Trafikknotat
- Vedlegg 12: Støyfaglig utredning