

Saksfremlegg

Johan Bojers vei 14 og 16 - detaljregulering til offentlig ettersyn

2025/26900

Byrådet innstiller til byutviklingsutvalget å fatte følgende 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 25.08.2025.

Før høring av planforslaget skal følgende endringer gjøres:

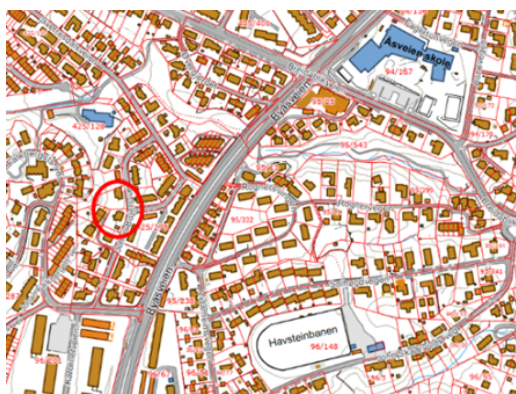
1. Forslaget bør vurderes senket for å unngå uheldige sokkelvirkninger

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

Sammendrag

Saken gjelder planforslag for detaljregulering av Johan Bojers vei 14 og 16, som åpner 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.

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

Bakgrunn

Beskrivelse av dagens situasjon

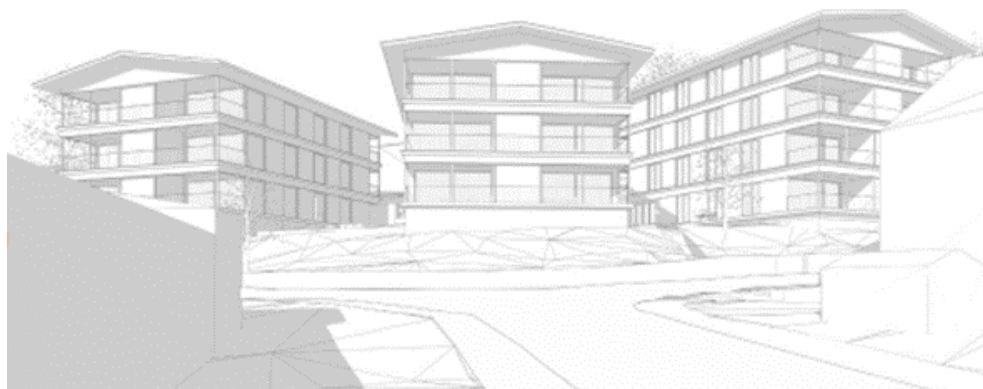
Planområdet ligger i et småhusområde i byggesone 2, noe tilbaketrukket fra Byåsveien. Området omfatter eiendommene gnr/bnr 425/232 og 425/233, i tillegg til deler av kommunalt veiareal. I vest grenser planområdet til en hensynssone for kulturmiljø, og en mindre del er avsatt som blågrønnstruktur. Tomten 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

Planområdet ligger i et småhusområde i byggesone 2, på en bratt tomt med høydeforskjell på ca. 14 meter. Forslaget legger opp til tre leilighetsbygg i tre og fire etasjer, plassert i en vifteform over en parkeringssokkel med inntrukket adkomst fra veg og videre tilgang til heis og trapp. Den totale utnyttelsen er foreslått til omtrent 128 % BRA (2 450 m²), maks høyder angitt på plankartet.



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.

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 trafikksikkerheten 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 uttalt 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. Det er flere kvaliteter i prosjektet og 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 utfordrer steds karakteren i for stor grad.

Rommene mellom bebyggelsen, som i dag er så smale som 5 meter på det smaleste, blir trange. Det bør skapes rom mellom bygningene som bidrar til større, sammenhengende uteoppholdsareal, og bevarer mer av 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.



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 nabobebyggelse i øst (Johan Bojers vei 17-23) c+ 132,6. Ny bebyggelse foreslås med mønehøyde c+ 142. Nabobebyggelse i vest har mønehøyde tilsvarende kotehøyde.



Fig. 6. Dagens situasjon. Fig. 7. Planforslaget. Begge illustrasjonene er sett fra nord i Johan Bojers vei.

Vi har tro på at prosjektet kan bli et bra tilskudd til området, og at forslagsstiller kan løse dette ved å redusere omfanget. Illustrasjonene over viser høydeforskjellen mellom planforslaget og tilgrensende bebyggelse på østsiden av Johan Bojers vei.

Både Byarkitekten og Byantikvaren anerkjenner arkitektoniske kvaliteter, men anbefaler at høyden på bebyggelsen reduseres for å oppnå bedre terrengtilpasning, for eksempel ved å senke parkeringssokkelen eller fjerne en etasje.

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. 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.



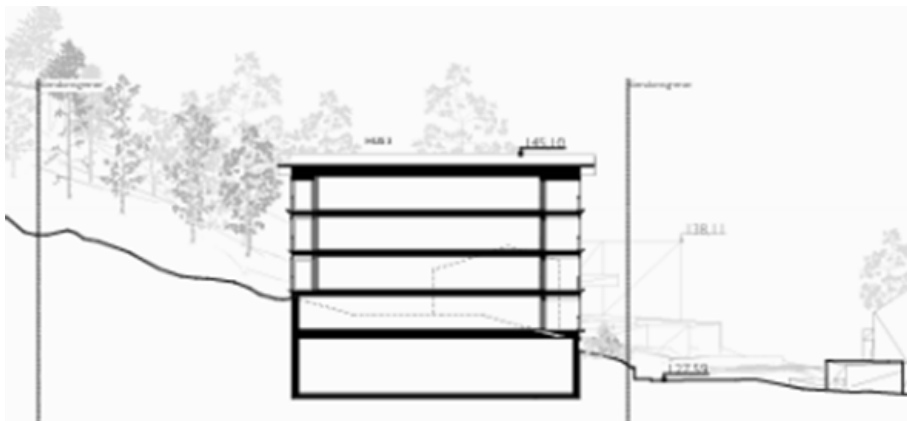
Figur 8. Illustrasjonene viser ny utsikt fra balkong (til venstre) og vindu i 2. etasje i Johan Bojers vei 18.

Rekkehusene på motsatt side av veien, øst for planforslaget, vil få mer skygge. Beboere i Johan Bojers vei 11, 13 og 15 vil miste 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.

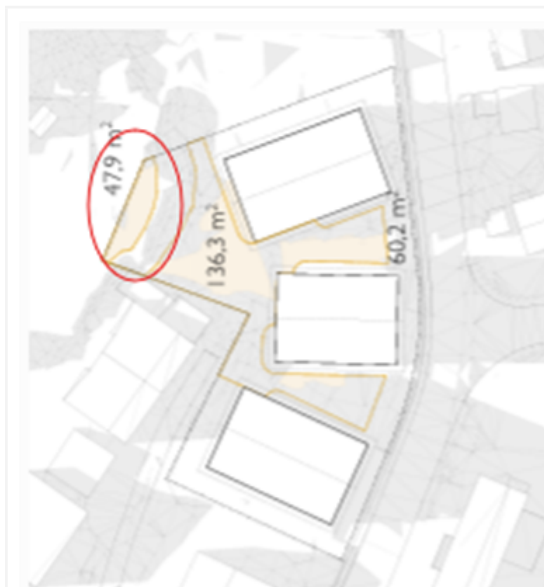
Uteoppholdsareal

De felles uteområdene mellom bygningene blir smale og skyggefulle. Prosjektet oppfyller ikke kravet til solbelyst uteareal dersom et omstridt areal, som Byplankontoret mener er mindre tilgjengelig via trapp, ikke medregnes. Prosjektet må bearbeides for å få til mer solbelyst felles uterom.

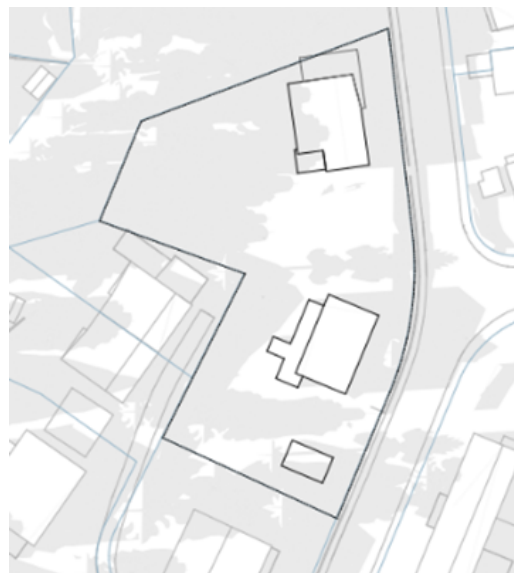
Byplankontoret og forslagsstiller er uenige om hvorvidt øvre del av grønnstrukturen, foreslått som f_GN1, skal inkluderes i uteoppholdsarealet og kunne inngå i uteromsregnskapet. Forslagsstiller vurderer at arealet har gode kvaliteter og derfor skal inkluderes. Byplankontoret mener at arealet ikke kan 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.



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



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.

Dersom 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.

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

De foreslåtte fortauene er smalere enn kommunens norm, noe som vil hindre bruk av standard utstyr for vedlikehold og dermed medføre økte driftskostnader for kommunen.

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 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 fortau, uten å måtte berøre private eiendommer. Det er i dag få biler som kjører Peter Egges vei, så løsningen gir liten trafikkøkning på strekningen.

Planforslaget legger opp til fortau på 2,5 meter, uten 0,5 meter avsatt til skulder som ville gitt totalt 3 meters bredde i henhold til kommunens normale vegprofil. 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.

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

Fakta

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, trafikkisikkerhet, 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.

Byrådets vurdering

Byrådet finner at planforslaget bidrar med en fornuftig utnyttingsgrad og økning i antall boliger på det aktuelle arealet. Byggehøydene på sitt høyeste gir stor kontrast til noen av de nedenforliggende områdene, men likevel lavere enn kollen ovenfor. Skrå byggetomter er ofte krevende, men en videre bearbeiding vil kunne sikre boliger med gode rekreasjonsmuligheter, uten for stor kontrast eller uheldige terrengsprang. De første fortettingsprosjektene i ulike deler av byen etter ny KPA legger listen for ønsket kvalitet i de ulike byggesonene og gir dermed viktig presedens.



Avveining mellom god overdekning med bærekraftig vekstlag over parkering, samt ev. behov for støttemurer og føringer av gangbart areal rundt bygningene bør vurderes opp mot mulighet for å justere høydeplasseringen. Eventuelle høydegevinster bør holdes opp mot ev. ulemper ved økt utgraving, som eksempelvis økt massetransport og økt CO².



Modellfotoet viser hvor høyt det høyre bygget framstår. Tykkelse på jordsmonn over parkering kan gi rom for større vegetasjon. Bygget til høyre på tegningene er en etasje høyere enn de to andre blokkene. Andre snitt (se tegningsvedlegg) viser at parkeringskjelleren legges omtrent på gatenivå, og blokkene legges med første boligetasje ca. en halv etasje over det igjen.

Byrådserklæringen vektlegger at det bygges ut nok og varierte boliger tilpasset folks ulike behov, og at det sikres gode rekreasjonsmuligheter, lekeplasser, grøntområder samtidig som man ikke

bygger unødig omfattende løsninger for privatbil. Slik fortetting må likevel gjøres med kvalitet på en hensynsfull måte overfor omgivelsene og strøkskarakteren i de enkelte bydelene.

Byrådet mener at dette prosjektet viser gode tendenser og løser utfordringene med bebyggelse i bratt terreng på en god måte. Prosjektet illustrerer allerede god arkitektur, med rause og fleksible planløsninger. Verandaløsninger som er godt integrert i bygningsmassen og fasadeløsningene anses å gi privat uteromskvalitet for boenhetene, uavhengig av om man må benytte måleregler for utkraget balkong eller søyleunderstøttede verandaer. Byrådet forutsetter at intensjonene videreføres i tråd med arkitekturstrategien.

Konsekvenser for klima og det ytre miljø

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

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. Byrådet 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.

Økonomiske konsekvenser for kommunen

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.

Byrådets konklusjon

Byrådet konkluderer med at prosjektet gir endring i tråd med mange føringer for byggesone 2 i KPA. Noe reduksjon i høyde eller justert høydeplassering kan bedre kvaliteten på utearealene mellom byggene og virke avdempende mot veg.

Selv om byrådet i likhet med Byarkitekten anerkjenner kvaliteter ved bokvalitet i leilighetsplanløsningene, vil det være en balansegang mellom byggenes bredder og

brukbarheten til de vifteformede utearealene som blir svært smale i ene enden. Det kan derfor trenges grep for å skape bedre tilgjengelighet til områdene som ligger høyest.

Fleksibilitet i planløsningsvalg og eventuelle kundetilpasninger ivaretas ved å sette krav til minimumsstørrelser for en tilfredsstillende %-andel av hver leilighetstype.

Planforslaget har kvaliteter og utfordringer som er ønskelig å få tilbakemeldinger på. Byrådet anbefaler med bakgrunn i dette at plansaken legges ut til høring og offentlig ettersyn, med angitt vedtakspunkt knyttet til høyder.

Byrådet i Trondheim, 11.09.2025

Kristian Dahlberg Hauge
byrådsleder

Lars Viko Gaupset
byråd byutvikling

Vedlegg:

- 1 Fagnotat - Johan Bojers vei 14 og 16, detaljregulering, offentlig ettersyn
- 2 Planbeskrivelse
- 3 Reguleringskart
- 4 Reguleringsbestemmelser
- 5 Merknadsbehandling
- 6 Innspill fra kommunens interne samråd med forslagsstillers kommentarer
- 7 Illustrasjonshefte
- 8 V1 Illustrasjonsplan