Oppheving av planer eldre enn 100 år - Trondheim kommune

Innspill ved varsling av oppstart, 15.03.2026 - 12.04.2026

Under følger korte kommentarer til mottatte innspill, det vises for øvrig til planbeskrivelsen for vurderinger og beskrivelse av hver enkelt plan som foreslås opphevet.

Dato	Høringspart	Oppsummering	Byplankontorets kommentar
Overordnede myndigheter			
23.05.2026	Trøndelag fylkeskommune	Kun merknad/faglig råd Nyere tids kulturminner - planene med tilhørende dokumenter forutsettes bevart til museale , illustrerende og/eller forskningsrelaterte formål. Det er utfordrende å vurdere om det er nevnt kulturminneverdier i planene på grunn av at planmaterialet er så mangelfult. Kommunen bør derfor foreta en vurdering av om eventuelle kulturminneverdier eller kunnskaper bør øverføres til dagens kart/informasjonsplattformer, slik at relevant kunnskap videreføres og gjøres tilgjengelig. Støtter initiativet med å rydde opp i gamle og utdaterte planer.	Ivaretakelse av kart følger arkivloven, fysiske planer blir ikke kastet. De gamle planene blir værende i planregisteret som i dag, men endrer planstatus til opphevet. De opphevede planene forsvinner kun som styringsdokument. Byplankontoret mener hensynssone kulturmiljø etter KPA er tilstrekkelig for ivaretakelse av evt. verdier i reguleringsplaner som søkes opphevet. I planbeskrivelsen er det vist til spesifikke hensynssoner som ivaretar kulturminneverdiene i de ulike planene.

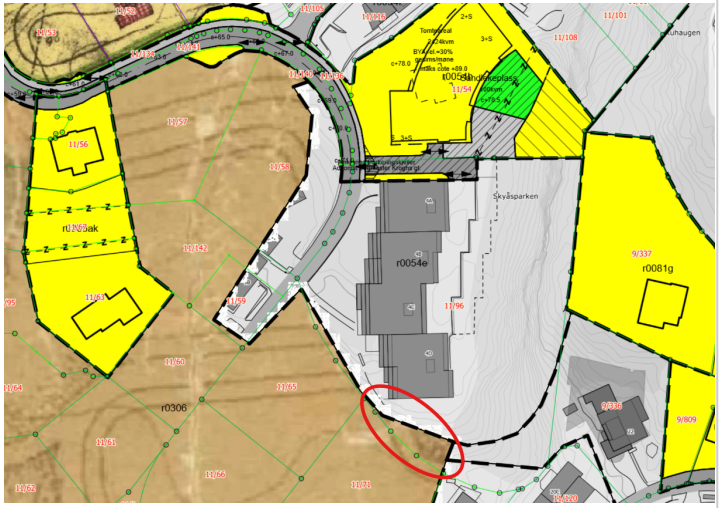
Dato	Høringspart	Oppsummering	Byplankontorets kommentar
23.03.2026	Statens vegvesen	Kun merknad/faglig råd Regner med at planene blir godt tatt vare på i kulturell og museal sammenheng.	Ivaretakelse av kart følger arkivloven, fysiske planer blir ikke kastet. De gamle planene blir værende i planregisteret som i dag, men endrer planstatus til opphevet. De opphevede planene forsvinner kun som styringsdokument.
07.04.2026	Bane NOR	Ingen merknader, berører ikke jernbanen	
Private og offentlige organisasjoner og selskaper			
13.04.2026	Naturvern-forbundet	Viser til andre saker hvor viktige grønne lunger blir fanget inn i større byggesoner i ny KPA, uten at disse sikres sitt historiske vern fra eldre reguleringsplaner. Bruken av motstridsregelen i KPA kan føre til at tidligere regulerte friområder omdisponeres til boligformål, som kan svekke rettsvernet for etablerte grønne lunger ved at det legges avgjørende vekt på at ny plan har forrang.	Trondheim kommune er kjent med denne problemstillingen og er i dialog med Statsforvalteren og KDD. Inntil avklaring er det innarbeidet nye rutiner i Trondheim kommune, blant annet ved bruk av bygge- og deleforbud ved behov dersom problemstillingen dukker opp. Ved oppheving av planene vil kommuneplanens arealdel (KPA) være gjeldende. Selv om grøntområder ikke er sikret med eget formål i KPA, har KPA en sikkerhetsventil i §7.3 som sier at hensynet til barns leke- og oppholdsareal både skal ivaretas ved plan og ved søknad om tiltak. Ved neste rullering av KPA kan det bli aktuelt å

Dato	Høringspart	Oppsummering	Byplankontorets kommentar
		Kan medføre risiko for at utbygging skjer i strid med både reguleringsplanens opprinnelige intensjon og kommunens egne overordnede mål om bærekraft, naturmangfold og grønne områder. Viktige hensyn bør ivaretas gjennom pbl 11-8 bokstav f - opprettholde eldre reguleringsplaners intensjon der viktige allmenne interesser står på spill.	avsette områder til grønnstruktur eller ha forrang for grønne områder i detaljplaner.
27.04.2026	Charlottenlund og Brundalen Arbeiderlag	Tempo og ambisjonsnivået i arbeid med oppheving av eldre reguleringsplaner er for lavt sett opp mot de faktiske utfordringene i Trondheim. Særlig områder med stort utbyggingspress. Planverket henger etter, gir uheldig praksis der utbygging skjer gjennom dispensasjoner, dårlig styringsverktøy, svekket politisk kontroll av arealutviklingen. For Arbeiderpartiet er det viktig prinsipp at byutviklingen skal styres gjennom vedtatte planer, ikke gjennom løpende unntak.	Det utarbeides en strategi for hvordan dette arbeidet skal gjøres, de åtte planene som nå foreslås opphevet er en del av erfaringsgrunnlaget for hvordan videre arbeid med oppheving skal gjennomføres. Det er et omfattende antall planer og det er viktig å unngå tap av viktige verdier, samt gjøre saksbehandlingsfeil før det foreligger godt nok kunnskapsgrunnlag.

Dato	Høringspart	Oppsummering	Byplankontorets kommentar
		Charlottenlund og Brundalen er blant de områdene i Trondheim med størst utbyggingspress. Stort behov for styring etter et oppdatert planverk. Oppdaterte planer er avgjørende for å sikre tilstrekkelig uteoppholdsarealer, krav til blågrønn faktor, bærekraftige løsninger for overvann og klima og ivaretakelse av naturmangfold og dyreliv. Boligbygging skjer raskere enn utvikling av nødvendig infrastruktur. Tar ikke høyde for dagens behov for trygge gang- og sykkelveier, trafikksikkerhet og sammenhengende nærmiljøløsninger. Arbeiderlaget har en klar forventning om høyere tempo og tydelig prioritering.	
Berørte private parter			
18.03.2025	Anne-France Leho Hjemdal og Odin Hjemdal	Ønsker å vite forskjeller mellom gjeldende reguleringsplan for sin eiendom og en opphevet reguleringsplan. Vil ha mer info om	Svart ut i brev

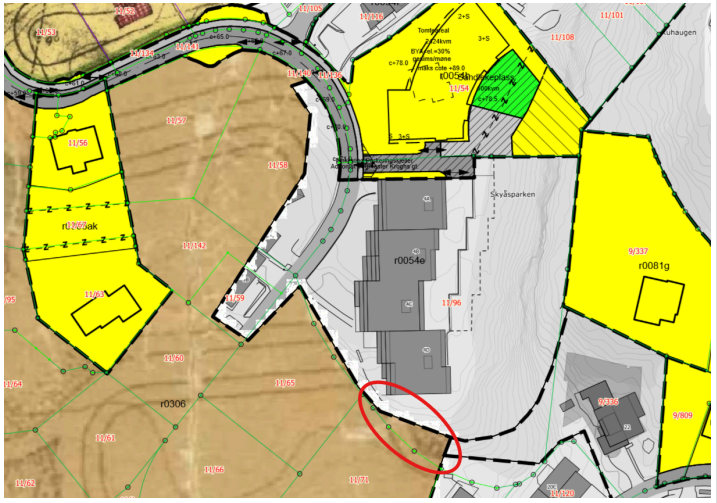
Dato	Høringspart	Oppsummering	Byplankontorets kommentar
		endringer og hva det innebærer, fordeler og ulemper.	
18.03.2026	Anne Mette Blindheim	Stiller spørsmål ved hva som skal gjøres på sin tomt, hva betyr oppheving.	Svart ut i brev
07.04.2026	Vigdis Hartmann og Lars Meland	Ber om at trafikken i Lillegårdsbakken kontrolleres for hastighet og at tiltak for fartsreduksjon blir vurdert og iverksatt. Bakken trafikkeres av et stort antall myke trafikanter.	Oppheving betyr ingen endring i trafikksituasjonen osv. påvirkning/endring
08.04.2026	Rosenborg eiendom AS/ Nærøysundgruppen v/Otto B. Røed	Støtter oppheving av R298 - planen er utdatert og lite egnet som styringsverktøy for utvikling av området. Beskriver eiendommens potensial for utvikling og gir innspill til at området bør vurderes for bymessig boligbebyggelse med tilhørende utnyttelse og utforming. Er i prosess rundt planavklaring for eiendommene og ønsker dialog for å avklare mulighetsrommet.	For kontakt og eventuelt utarbeidelse av private reguleringsplaner vises det Trondheim kommunes hjemmeside: https://trondheim.kommune.no/tema/bygg-kart-og-eiendom/arealplaner/veiledere/utarbeide-privat-reguleringsplan/

Dato	Høringspart	Oppsummering	Byplankontorets kommentar
13.04.2026	Frank Hatle	Innspill til r0306 Framhever at reguleringsplaner ofte ivaretar sentrale kvaliteter som ikke fanges opp i overordnede planer. Særlig i områder med kulturhistoriske verdier er reguleringsplanene avgjørende for å sikre helhetlig vern og forhindre gradvis fragmentering gjennom enkeltvise tiltak. Siden det ikke utarbeides nye reguleringsplaner når de eldre oppheves, kan dette medføre redusert styringsgrunnlag i områder hvor det fortsatt er behov for tydelige rammer. Overordnede planer vil i mange tilfeller ikke gi tilstrekkelig presise føringer for å ivareta lokale kvaliteter og helhetlig utvikling. Anbefaler at kommunen vurderer en mer differansiert tilnærming, hvor eksisterende planer enten videreføres, oppdateres eller erstattes med nye der det er behov.	Verneverdiene får ikke dårligere sikring om planene oppheves, plankartet gir ikke områdene noe vern. Kartet blir mer et historisk dokument. Verdiene i området er videreført i hensynssone for kulturmiljø i kommuneplanens arealdel: • bevaring kulturmiljø - 4 Midtbyen • bevaring kulturmiljø - 1.31 Møllenberg/Rosenborg/Kirkesletten • Bevaring kulturmiljø - 1.28 Nedre Bakklandet (Øvre Elvehavn) • Bevaring kulturmiljø - 1.27 Nedre Elvehavn Flere steder utfordrer planen verneverdiene mer enn at den sikrer ivaretakelse. Dette fordi planen viser en annen bebyggelse enn den som faktisk er bygd, og som i dag har antikvarisk verdi. Trondheim kommune utarbeider nå en strategi for oppheving av eldre reguleringsplaner, de åtte planene som nå foreslås opphevet er en del av erfaringsgrunnlaget for det videre arbeidet.

Dato	Høringspart	Oppsummering	Byplankontorets kommentar
13.04.2026	Advokatfirmaet Hopsø på vegne av Sameiet Veimester Kroghs gate 4	Sameiet mener at Veimester Kroghs gate 4 ikke omfattes av r0306. Opphevelse av eldre planer slik Byplankontoret legger opp til vil være klart rettsstridig. Opphevelse av reguleringsplan r0306 betyr ingenting dersom det er en annen reguleringsplan som gjelder for området.	Veimester Kroghs gate omfattes i hovedsak av r0054e, men en mindre del av eiendommen sør for bebyggelsen omfattes av r0306. Dette arealet er markert med rød sirkel i kartet under. 
14.04.2026	Nina Brostrøm	Viser til eiendomsforhold og bruk av eiendom. Antar at kommunen ikke vil ekspropriere grunnen som de eier.	Oppheving av planene vil ikke medføre ekspropriering av privat eiendom.
17.03.2026	**Veruska De Caro-Barek**	Kritisk til oppheving av reguleringsplanene, generell oppheving kan få uheldige konsekvenser for berørte eiendommer. Varslet mangler en tydelig gjennomgang av hva oppheving betyr for grunneiere. Reguleringsplanene erstattes	Alle planene som nå foreslås opphevet er gjennomgått og beskrevet i planbeskrivelsen til forslag om oppheving. Beskrivelsen omtaler virkninger av opphevingen, beskrivelsen legges ut på høring og offentlig ettersyn. De åtte planene som nå foreslås opphevet er en del

Dato	Høringspart	Oppsummering	Byplankontorets kommentar
		av mer overordnede bestemmelser i kommuneplanens arealdel, dette kan redusere forutsigbarheten for grunneiere, herunder rettigheter, utbyggingsmuligheter og fremtidig arealbruk. Oppheving kan føre til tap av konkrete utbyggingsrettigheter fra gjeldende planer, uten ny reguleringsplan kan dette innebære en reell svekkelse av eiendommenes utviklingspotensial. Utvikling overlates til et generelt plangrunnlag som ikke er tilpasset lokal forhold. Dette kan føre til reguleringsendringer initiert av private som er både tid- og kostnadskrevende. Planene som dårlig styringsverktøy er administrativt begrunnet, det er i liten grad synliggjort hvilke konkrete negative konsekvenser planene har for dagens arealbruk, eller hvordan oppheving vil slå ut for berørte eiendommer.	av erfaringsgrunnlaget for kommunens strategi for oppheving og opprydding i kommunens mange planer.

Dato	Høringspart	Oppsummering	Byplankontorets kommentar
		Anbefaler at oppheving ikke gjøres på alder, det må foretas områdevise vurderinger, utarbeide tydelig informasjon om konsekvenser for grunneiere, oppheving må kombineres med oppdaterte reguleringsplaner.	
31.03.2026	**Marte Haarberg på vegne av II Kuranto AS, Brubakken 10**	Innspill til rettslige og faktiske konsekvenser planarbeidet kan få for to parkeringsplasser direkte tilknyttet eiendommen. En etablert brukssituasjon som må tillegges vekt i videre planbehandling. Viser til PBL §§12-8 og 12-14 om at oppheving skal skje på grunnlag av en forsvarlig vurdering av konsekvenser. Bortfall av parkeringsplassene vil medføre redusert tilgjengelighet og bokvalitet, samt økonomisk verdireduksjon for eierne. Kan ikke støtte oppheving av reguleringsplanen for eiendommen uten at kommunen foretar en konkret vurdering av konsekvensene for parkeringsplassene ved Brubakken 10,	En arealplan kun har virkning for fremtidige tiltak. En opphevelse av en eldre reguleringsplan endrer ikke på allerede godkjente byggetiltak. Dette gjelder også rettigheter og erklæringer knyttet til tiltaket. Nye tiltak vurderes med bakgrunn i gjeldende arealplaner på søknadstidspunktet. En oppheving av reguleringsplanen endrer ikke på det juridiske rundt bruken av eksisterende parkeringsplasser. Dersom det foreligger et byggevedtak som forutsetter at dette konkrete arealet er godkjent som parkeringsareal for boligen, så vil det være uforandret.

Dato	Høringspart	Oppsummering	Byplankontorets kommentar
		redegjør for rettsgrunnlaget for eventuell fjerning av disse, vurderer forholdet til etablert bruk, eiendomsvern og berettigede forventninger, klargjør grunnlaget for eventuell forskjellsbehandling og vurderer om eksisterende parkeringsløsning kan opprettholdes.	
12.04.2026	**Rodi Rabben**	Innsigelse mot at reguleringsplanen som omfatter eiendommen gnr/bnr 11/96 Veimester Kroghs gate 4, oppheves uten samtidig etablering av nye og bindende planrammer. Viser til uforutsigbarhet og svekket rettsvern for eksisterende beboere. Kommuneplanens generelle bestemmelser klarer ikke ivareta hensyn til bebyggelsens omfang, høyde, avstand til naboer, lys, sol, grøntpreg med mer. Tiltak som vurderes direkte etter kommuneplanens arealdel kan gi risiko for fortetting med betydelig negative konsekvenser. Mangler en vurdering av hvilke kvaliteter planene faktisk har	Veimester Kroghs gate omfattes i hovedsak av r0054e (vedtatt 22.02.1978), denne skal ikke oppheves. En mindre del av eiendommen sør for bebyggelsen omfattes av r0306 (vedtatt 12.06.1914) som nå foreslås opphevet. Dette arealet er markert med rød sirkel i kartet under.  Oppheving av r0306 medfører ingen endring på

Dato	Høringspart	Oppsummering	Byplankontorets kommentar
		bidratt til å bevare i de aktuelle områdene, å fjerne planene fremstår som et uforholdsmessig inngrep i etablerte bomiljøer. Ber om at kommunen ikke opphever reguleringsplan for området uten ny og bindende regulering, alternativt at det utarbeides områderegulering eller detaljregulering før oppheving som ivaretar eksisterende bebyggelse og beboere. Hensyn til helse, miljø, bokvalitet, framkommelighet og naboskal vurderes og at eksisterende beboeres rettsposisjon og forventningsvern tillegges avgjørende vekt.	dagens bruk eller framtidig bruk av Veimester Krohgs gate 4.
12.04.2026	**Sunniva Aagaard**	Fremhever viktigheten av å se på kulturminner, inkludert grøntanlegg (naturmangfold) i sammenheng mellom de regulerte områdene. Anbefaler at klima- og miljøenheten er en aktiv del i videre arbeid.	Kulturminner og grøntanlegg er ivaretatt gjennom kommuneplanens arealdel, både formål og hensynssoner på tvers av reguleringsplaner. I alle byggesaker skal det tas hensyn til registrerte kulturminner. Alle søknader som berører naturverdier skal vurderes etter naturmangfoldloven, spesielt § 8-12.

Dato	Høringspart	Oppsummering	Byplankontorets kommentar
			Plankartet gir ikke områdene vern, kartet blir mer et historisk dokument.
12.04.2026	**Eivind Andersen, Sameiet Brinken 9**	Brinken 9 og området rundt festningen rommer områder med tett mur- og trehusbebyggelse og mer åpen villabebyggelse. For bebyggelsen er vesentlige trekk fra reguleringsplanen for området tilstede. Planen har lagt grunnlaget for en bystruktur etter kontinentale forbilder og gateløp med romlige komposisjoner. Siden planen fastsetter hovedgrep for byformingen i området spør innsender om hvordan føringene for området skal ivaretas når planen ikke lenger er gjeldende. Ber byplankontoret vurdere utarbeidelse av en verneplan for den historisk verneverdige bebyggelsen i området. Deler av området inngår i byggesone S1 og S2, som legger til grunn høy utnyttelse av arealene. Utnyttelsen vil være i strid med karaktertrekkene og særpreget i	Plankartet gir ikke områdene noe vern, kartet blir mer et historisk dokument. Hensynssone kulturmiljø etter kommuneplanens arealdel er tilstrekkelig for ivaretakelse av evt. verdier i reguleringsplaner som søkes opphevet. Plankartet som gjelder for Brinken utfordrer verneverdien mer enn ivaretakelse, f.eks. er ikke r0306 bygget slik som tegnet på plankaret i området rundt Brinken. Dersom det skal bygges som vist i kartet, må flere av dagens eksisterende bygg med antikvarisk verdi rives. Det er få av planene som er bygget slik som plankartene viser, men enkelte areal innenfor plankartet kan være det. Brinken vil være tilstrekkelig sikret i kommuneplanens arealdel.

Dato	Høringspart	Oppsummering	Byplankontorets kommentar
		området. Oppfordrer til å se mer detaljert på hvordan hovedelementene i plan r306 kan videreføres når reguleringsplanen opphører å gjelde.	
24.04.2026	**Christine Andersen**	KPA er ikke godt nok detaljert til å kunne overta for planene som ønskes opphevet. Ber om at arbeidet stanses til det er sikret gode løsninger for å ivareta hensynene i planene som gjelder.	Kulturminner og grøntanlegg er ivaretatt gjennom kommuneplanens arealdel, både formål og hensynssoner på tvers av reguleringsplaner. I alle byggesaker skal det tas hensyn til registrerte kulturminner. Alle søknader som berører naturverdier skal vurderes etter naturmangfoldloven, spesielt § 8-12. Plankartene gir ikke områdene vern, men blir mer et historisk dokument.