



PKA ARKITEKTER AS  
Brattørgata 5  
7010 TRONDHEIM

Vår saksbehandler  
Brit Furu

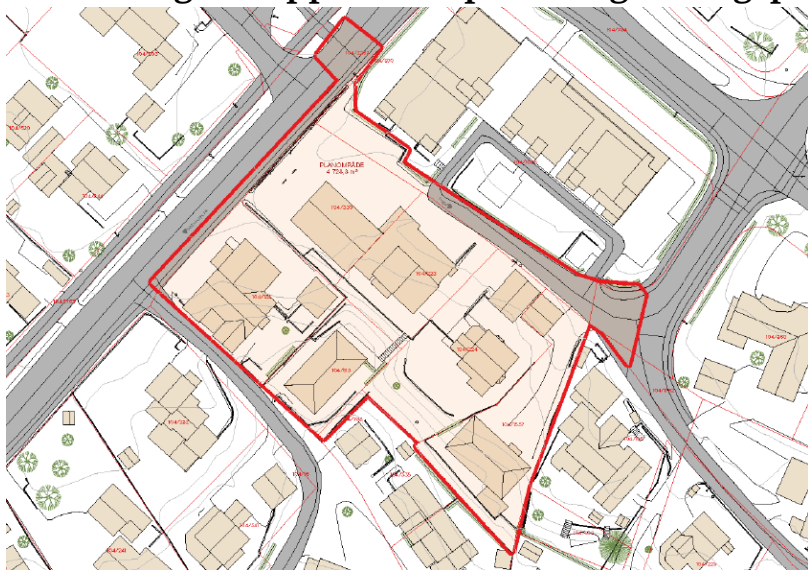
Vår ref.  
2025/11352  
oppgis ved alle henvendelser

Deres ref.

Dato  
24.10.2025

## *Odd Husbys veg 22 og 24 og Granlivegen 1, 1B, 3A og 3B, detaljering, tilbakemelding etter oppstartsmøte*

### Anbefaling om oppstart av privat reguleringsplanarbeid



|                               |                                                                          |                                                         |
|-------------------------------|--------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------|
| <b>Adresse</b>                | Odd Husbys veg 22 og 24 og Granlivegen 1, 1B, 3A og 3B                   | 104/330, 104/185, 104/223, 104/613, 104/224 og 104/1557 |
| <b>Planens navn/planident</b> | Odd husbys veg 22 og 24 og Granlivegen 1, 1B, 3A og 3B, detaljregulering | R20250030                                               |
| <b>Mottatt planinitiativ</b>  | 02.04.2025 sist supplert 01.09.2025                                      |                                                         |

Postadresse:  
Trondheim kommune  
Byplankontoret  
Postboks 2300 Torgarden  
7004 TRONDHEIM

Besøksadresse:  
Holtermanns veg 7

Telefon:  
72 54 25 00

Organisasjonsnummer:  
NO 942 110 464

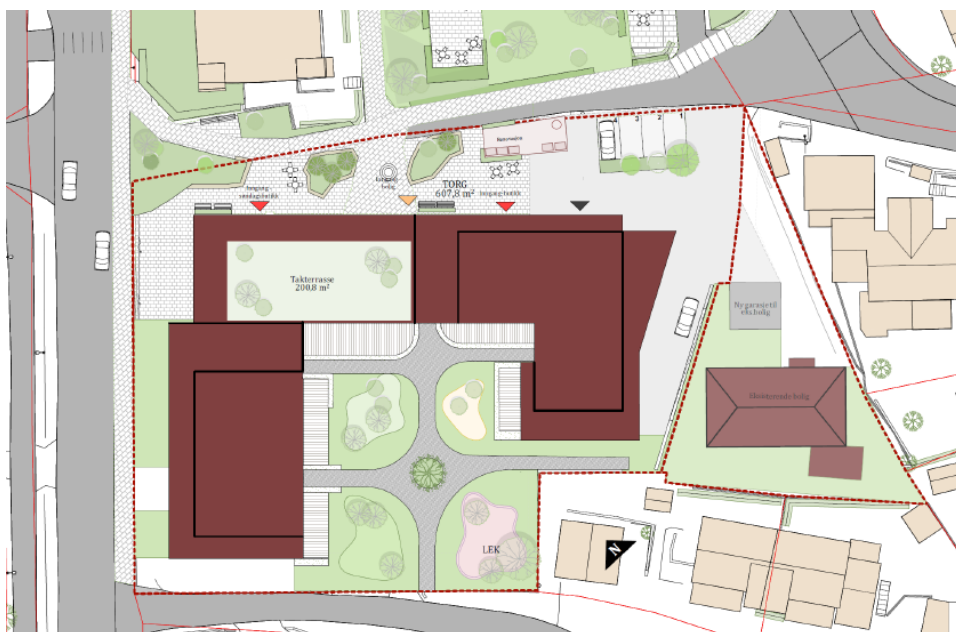
E-postadresse: [byplan.postmottak@trondheim.kommune.no](mailto:byplan.postmottak@trondheim.kommune.no)  
[www.trondheim.kommune.no](http://www.trondheim.kommune.no)

|               |            |  |
|---------------|------------|--|
| Oppstartsmøte | 30.09.2025 |  |
|---------------|------------|--|

| Rolle           | Navn                 | Org./firma                         | Kontaktinfo                                                                                      |
|-----------------|----------------------|------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Forslagsstiller | Torry Eilertsen      | 927608642/<br>Ugla<br>nærseier AS  | <a href="mailto:Torry.eilertsen@iklykke.no">Torry.eilertsen@iklykke.no</a>                       |
| Plankonsulent   | Hilde Vinge Fanavoll | 837506492/<br>PKA<br>Arkitekter AS | <a href="mailto:Hilde.v.fanavoll@pka.no">Hilde.v.fanavoll@pka.no</a>                             |
| Saksbehandler   | Brit Furu            |                                    | <a href="mailto:Brit.furu@trondheim.kommune.no">Brit.furu@trondheim.kommune.no</a>               |
| Partner         | Bjørnar Sandberg     |                                    | <a href="mailto:Bjornar.sandberg@trondheim.kommune.no">Bjornar.sandberg@trondheim.kommune.no</a> |

### Forslagsstillers planinitiativ

Forslagsstiller foreslår å transformere et areal som i dag består av eneboliger, forretning og næringsbygg, til sentrumsformål med forretning og boliger med tilhørende infrastruktur og torg. Det er foreslått et samlet bygg med butikk i sokkeletasjen, parkeringskjeller over to plan og leiligheter i 2-4 etasjer. Uteoppholdsarealene er plassert over parkeringskjelleren og et torg er orientert foran butikken i sokkeletasjen. Planinitiativet antyder om lag 55 boenheter. Fem hus planlegges revet.



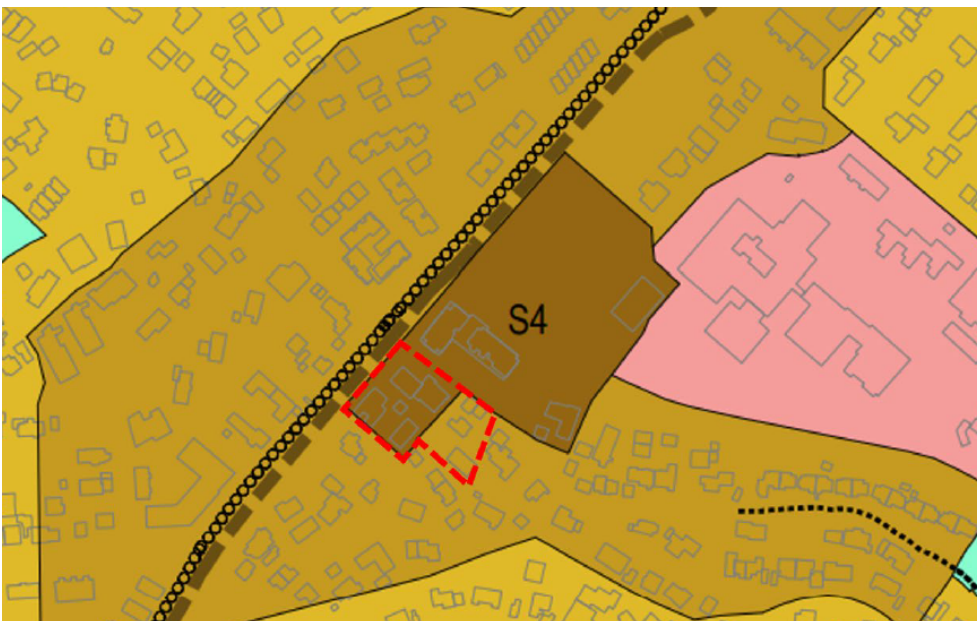
Illustrasjonen viser foreslått situasjonsplan



*Illustrasjonen viser foreslått bygningsvolum sett fra øst*

### **Er planinitiativet i tråd med overordnet plan**

Planområdet ligger hovedsakelig innenfor byggesone 1 i kommuneplanens arealdel (KPA) og delvis i byggesone 2. Det legges opp til en utnyttelse i tråd med krav som stilles til byggesone 1. Forøvrig er planforslaget i samsvar med hovedtrekk i rammer i overordnet plan.



*Utsnitt av kommuneplanens arealdel. Planområdet markert med rødt*

Den østlige delen av planområdet ligger inne i hjørnet av byggesone 1, i den nedre del av skråningen opp mot Kystadåsen. I bestemmelsene til KPA åpnes det for å vurdere noe justering av grensen, men dersom det er ønsket må dere argumentere hva som er konsekvensene ved å eventuelt skulle innlemme dette arealet i byggesone 1.

### **Oppstart av arbeid med reguleringsplan anbefales**

Byplankontoret anbefaler at det settes i gang arbeid med reguleringsplan for planområdet.

Reglene for planprogram og konsekvensutredning gjelder ikke for dette planarbeidet.

### **Anbefalinger utledet fra stedsanalysen**

Stedsanalysen, som resulterer i anbefalinger for videre utarbeiding av planforslaget, er gjennomgått i oppstartsmøtet. Anbefalingene er noe omskrevet fra forslagstillers stedsanalyse for å presisere anbefalingene/kriteriene som baserer seg på kunnskap om stedet i dag, og ikke skisserte prosjektforslag. Stedsanalysen er vedlagt i sin helhet.

Det er enighet om at følgende anbefalinger/kriterier som er utledet fra analysen, bør legges som føringer for videre bearbeiding:

#### **Bebyggelse**

- Etablere et attraktivt, urbant torg, med en aktiv 1. etasje med næring, som legger inn kvaliteter området i dag mangler, og gir noe tilbake til nærområdet.
- Mot sør møter planområdet småhusbebyggelse. Bebyggelsen bør møte denne bebyggelse på en hensynsfull måte.
- Bebyggelsen bør utformes slik at prosjektet ser ut som flere separate bygg og at ikke første etasje framstår som separat sokkel.

#### **Landskap og høyder**

- Terrenget innenfor planområdet heller nedover mot nord med en høydeforskjeller på 9-10 meter. Høydeforskjellen bør utnyttes til å møte terrenget ca en etasje høyere oppe på sørsiden, noe som gir mulighet for utearealer med god overgang til naturlig terreng med gode solforhold.

#### **Møteplasser og forbindelser**

- Dagens gatestubb av Granlivegen fram mot Odd Husbys veg bør få endret bruk, med fokus på torgfunksjon og myke trafikanter.
- Se på torget som en grønn lunge og et samlende bytorg for bydelen, og et naturlig stopp-punkt for innbyggerne øst og vest for Odd Husbys veg.
- Det anbefales å etablere nødvendig biltrafikk i nærheten av avkjørsel fra Granlivegen og begrense videre kjøring inn på planområdet.  
Separere bil og fotgjengere, og opparbeide et bilfritt torg, for bedre sikkerhet og bedre bymiljø med felles uteoppholdsarealer.

#### Farger og materialitet

- Tilføre farger til planområdet nye bygninger. Harmoniske fargetoner, samt bevisst materialbruk og bruk av relieff i fasadene, for å gi liv med skiftende lys- og skyggeeffekter.

Videre mener Byplankontoret at stedsanalysen gir grunnlag for å identifisere følgende momenter som føringer for den videre reguleringsplanen. (Dette er forhold som også ble diskutert i møtet, og som det i hovedsak var enighet om):

#### Terreng og tilpasning

- Bebyggelsen bør tilpasses eksisterende terreng med minst mulig behov for utgraving eller oppfylling.
- Det bør avsettes tilstrekkelig med arealer med grønne kvaliteter ut mot Odd Husbys veg, som gjør det attraktivt for de som ferdes på fortauet. Her ligger også offentlig vannledning som må hensyntas.
- Ta hensyn til sol/skyggeforhold for den laveliggende tomte og bebyggelse i Dalgårdvegen 1 mot nord.

#### Forbindelser og byrom

- Viktig med godt utbygde nett av gangveger/snarveger mellom målpunkt ved transformasjon innenfor planområdet som er med å utvikle et lokalt sentrum på Dalgård.
- Sikre trygge og tydelige trafikkforhold i krysset i Granlivegen – med spesielt fokus på barn og andre myke trafikanter.
- Etabler trygg og attraktiv ferdselsåre med høy kvalitet og attraktivitet for myke trafikanter, mellom fotgjengerovergang med lyskryss i Odd Husbys veg og Granlivegen. Dette vil være en viktig gangvei til skole og idrettsanlegg, adkomst til holdeplass og en kobling mellom turvei fra Kystadåsen og Marka. Det vil også være hovedadkomsten for gående og syklende til butikken og til næringsarealene (i dag bakeri og legesenter) i Dalgårdvegen 1.
- Etablering av snarvei mellom Granlivegen og stikkveien Odd Husbys veg, mot sør (en etasje opp). Dette også med tanke på at området sør for planområdet ligger i byggesone 2 og forventes transformert med høyere utnyttelse og flere beboere framover i tid.
- Passasje gjennom bebyggelse mot nord (Dalgårdvegen 1) gir siktlinje og luftighet gjennom en tettere sentrumsbebyggelse - som bør følges opp gjennom planområdet.

#### **Dette er vi enige om i det innsendte planinitiativet:**

Grensen for byggesone 1 kan *vurderes* justert til også å omfatte en større del av planområdet som i dag er i byggesone 2, men argumenter for hvorfor dette trengs og hvilke konsekvenser det gir for planen må redegjøres for. Dette er i tråd med § 23.1 i KPA. Justeringen betyr at det stilles høyere krav til gode sentrumsqualiteter også for dette området. Planinitiativet legger opp til en

høy utnyttelse av arealet, som er i tråd med Byggesone 1.

Planen legger opp til et attraktivt lokalt sentrum som kan bidra til økt aktivitet og byliv. Dette kan oppnås ved å etablere et bilfritt torg som en sentral møteplass, i kombinasjon med en viktig ferdselsåre for myke trafikanter. Sentrumsområdet styrkes dermed som en attraktiv møteplass og en arena for byliv.

Overordna plangrep med organisering av bebyggelse og uterom utnytter høydeforskjellene i planområdet på en god måte. Dette gir uteoppholdsarealer som er skjermet mot støy, med gode solforhold midt på dagen og med potensial for naturlig overgang til terreng mot sør.

### **Dette er vi uenig om i det innsendte planinitiativet:**

I Byggesone 1 og lokalt sentrum er det en klar forventning om høy kvalitet og et sammenhengende byromsnettverk. Det er mange funksjoner som skal løses på begrenset plass. Det innsendte materialet viser ikke hvordan behovet for å sikre tilstrekkelig areal til nødvendige funksjoner på bakkeplan og gode overganger til omgivelsene er ivaretatt.

Planinitiativet viser en trafikkavvikling internt i planområdet som ikke er tilstrekkelig oversiktlig og trafikk sikker for alle trafikantergrupper. Med mange ulike funksjoner og behov som skal løses på et avgrenset område, oppstår det konflikter. Den foreslåtte utformingen er for trang, noe som øker risikoen for konflikt mellom kjørende og myke trafikanter.

Planen åpner for en noe massiv og sammenhengende bebyggelse. Fasaden i øst-vest-retningen fremstår som noe dominerende og visuelt stengende. Dette bryter med den etablerte bygningsstrukturen i området, hvor større bebyggelse er anlagt parallelt med vegene.

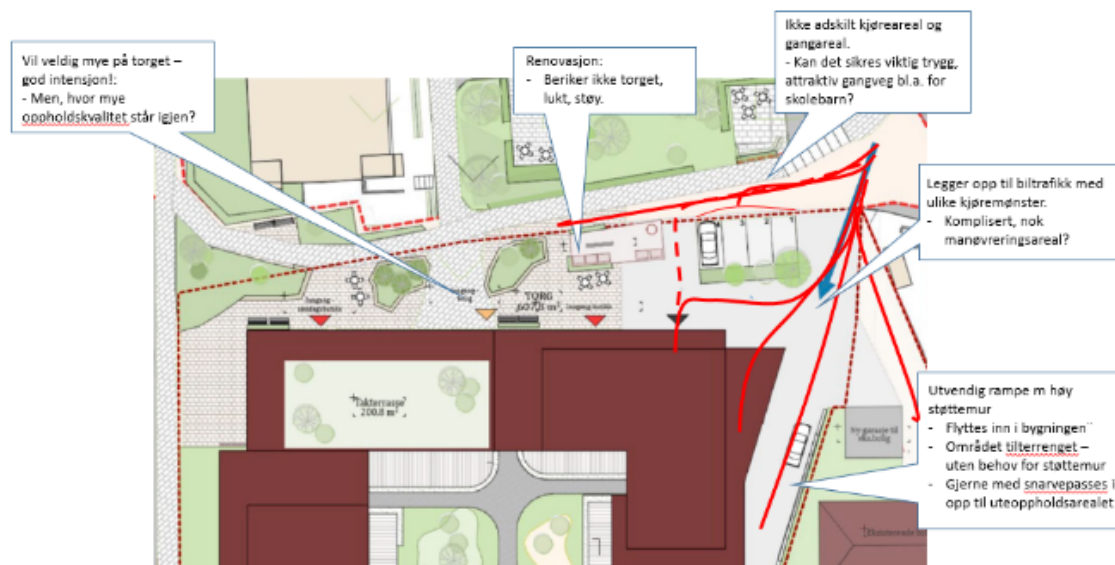
### **Råd for videreutvikling av planinitiativet**

#### **De viktigste endringene som må gjøres**

##### Trafikkavvikling og torgfunksjon

- Sikre stort bilfritt torgareal med kvalitet, attraktiv, grønt og god overgang - og sett i sammenheng med naboens uteareal mot nord.
- Det er mange funksjoner som skal løses på bakkeplanet foran planlagt bebyggelse mot nord og øst: blant annet attraktiv møte-/oppholdsplass, gjennomgående gangveg/gangadkomst, renovasjon, trafikkavvikling med manøvreringsarealer for diverse kjøretøy (personbiler, varetransport, renovasjonsbil).  
Planen må sikre at dette området får gode forhold for alle funksjoner - med fokus på myke trafikanter og oppholdskvaliteter.





*Illustrerte utfordringer på bakkeplan mot nord og øst.*

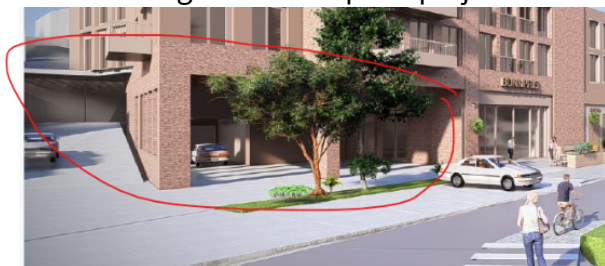
- Bakkeparkering bør unngås. Det bør søkes alternative løsninger for å dekke dette behovet innomhus.
- Det må etableres trygge, attraktive kvaliteter for gående fra Granlivegen, over planområdet og langs Odd Husbys veg foran bebyggelsen. Dette vil være adkomst til planområdet og en snarvei til skole, idrettsanlegg, holdeplass, butikk, møteplass/torg og kan bli del av turvei mellom Kystadåsen og Marka.
- Vegkrysset i Granlivegen er utfordrende med forskjellig biltrafikk og potensielt mange gående - samt nærhet til torget. Krysset må strammes opp og gjøres mer lesbart.
- Etablere snarvei fra Granlivegen til stikkveg Odd Husbys mot sør over planområdet. Tettmasket gangnett er en forventning som forsterkes ved en utvidelse av sentrumsområdet og justering til byggesone 1.

## **Øvrige råd**

### Bebyggelse og tilpasning til omgivelsene

- Det foreslåtte sammenhengende bygningsvolumet framstår som noe stort og fremmed i området preget av småhus og flerleilighetshus/små boligblokker.
- For å redusere det noe massive uttrykket til bebyggelsen og sikre bedre tilpasning til omgivelsene, anbefaler vi at den øst-vest-orientert delen av bygget brytes opp med en gjennomgående passasje. Dette vil bidra til en luftigere utforming, redusere den visuelle massiviteten og gi en visuell forbindelse til området rundt. Passasjen kan i tillegg åpne for en forlengelse av forbindelsen gjennom bebyggelsen mot nord med trappeadkomst fra torget til uteoppholdsarealene på planet over.

- Den planlagte bebyggelsens tilpasning til terreng ut mot hovedvegen og mot stikkvei Odd Husbys veg nordvest - er uklar. Bebyggelsen bør trappes ned i takt med terrenget uten behov for støttemurer eller lignende. Overgang mellom fasade og fortauet bør sikres god terrengtilpasning med grønne kvaliteter, som gjør det attraktivt for de som ferdes på fortauet. Her ligger også vannledning som må hensyntas.
- Høy støttemur med åpen innkjøring til parkeringskjeller inntil tomtegrensen mot øst er svært uheldig terrengbehandling, lite hensiktsmessig bruk av bakkeareal og ikke ønsket inntil offentlige rom. Rampe til p-kjeller bør integreres i bygningens hovedvolumer.

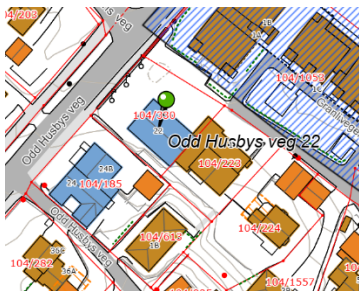


*Utsnitt fra illustrasjon av bygningshjørne mot nordøst*

- Mot nabo mot øst bør bygningsfasaden trappes ned i takt med terrenget og med god overgang på terreng til naboeiendommen.
- Tilstrekkelig uteoppholdsarealer med kvalitet, inkludert solforhold, for de nærmeste naboene må vises sikret.

### Fjernvarme

- Planområdet ligger like utenfor konsesjonsområde for fjernvarme. Vi anbefaler å avklare med Statskraft varme om det kan være aktuelt å tilknytte eiendommen.



### **Tilbakemelding fra internt samråd**

Internt samråd består av kommunale enheter. Vi har lagt fram planinitiativet der og har fått tilbakemeldinger derfra. De er vedlagt i et eget skjema.

- Tilbakemelding fra internt samråd må svares ut i planen. Vi anbefaler at vedlagte matrise svares ut punktvis.

### **Planprosessen**

Det er enighet i oppstartsmøtet om at planprosessen skal gjennomføres i samsvar med [Trondheim kommunes veileder for utarbeidelse av private plansaker](#).



### ***Varsel om oppstart***

Byplankontoret ber om at forslagsstiller utvider planområdet som vist på kartutsnittet under.



*Foreslåtte utvidelser av planområdet med stiptet rød linje*

- Planområdet må utvides til å gjelde hele krysset mot Granlivegen.
- Planområdet må også utvides til og med eiendomsgrense for boliger på motsatt side av Odd Husbys veg. Dette kan senere innskrenkes hvis planen for sykkelrute blir vedtatt først.

Ved varsel om oppstart ber byplankontoret om at det samtidig varsles at følgende plan r0025ah, Granlivegen 3, gnr 104/224, skal vurderes opphevet.

Samtidig som det varsles oppstart, skal SOSI-fil med planavgrensning sendes til [kart.postmottak@trondheim.kommune.no](mailto:kart.postmottak@trondheim.kommune.no).

### ***Medvirkning***

Planen er en viktig del av utvikling av det lokale sentrumet på Dalgård. Det bør derfor inviteres til bred medvirkning tidlig i planprosessen. Dette gjelder spesielt for naboer og skoler. Det lages en plan for involvering som sendes kommunen snarest mulig.

Vi deltar gjerne i møter underveis i arbeidet med planforslaget. Vi har som mål å ha en effektiv planprosess og om å være mest mulig omforent før planforslaget legges ut på offentlig ettersyn.

Planforslag som sendes inn som komplett kan ikke påregnes endret eller supplert underveis i saksbehandlingen hos byplankontoret, da dette vil forsinke saksbehandlingen og kunne medføre brudd på frister.

### ***Framdrift***

Framdrift i planarbeidet ble ikke nærmere diskutert, men avtalt at dere supplerer med en foreløpig framdriftsplan. Dere kan bruke punktene under som mal, og fyll inn datoer der det går.

- Arbeidsmøter, med angitte eventuelle særtema
- Eventuelle møte med naboer skole og eventuelt andre
- Send inn utkast til kart- og bestemmelser 2 uker før kart- og bestemmelsesmøte

- Kart- og bestemmelsesmøte, gjennomgang før innsending av komplett planforslag
- Varsle saksbehandler senest tre uker før dere sender inn komplett planforslag
- Komplette planforslag sendes inn
- Førstegangsbehandling (frist 12 uker)
- Høring 6 uker (minimum)
- Forslagstiller følger med på postlista og svarer opp merknader fortløpende
- Merknadsmøte
- Andregangsbehandling

### **Krav til komplett planmateriale**

Komplett reguleringsforslag skal utarbeides i samsvar med [Trondheim kommunes veileder for utarbeidelse av private plansaker](#) og vedlagt liste med krav til komplett materiale.

Planmaterialet må være entydig for at planen skal kunne regnes som komplett. Det vil si at beskrivelsen av planforslaget og illustrasjoner må være i samsvar med det som sikres i plan og bestemmelser.

### **Risiko- og sårbarhetsanalyse**

Reguleringsforslaget skal inneholde en risiko- og sårbarhetsanalyse. Det er enighet om at analysen skal omfatte følgende tema:

- Nedbør
- Fremtidige klimaendringer
- Ulykke med farlig gods
- Ulykke i av- og påkjørsler
- Ulykker med gående og syklende
- Ulykker ved anleggsgjennomføring
- Støy og støv fra trafikk
- Kraftforsyning
- Masseras/skred
- Tilgjengelighet for utrykningskjøretøy
- Brannslukningsvann
- Vannforsyning

### **Illustrasjoner**

Planforslaget skal illustreres i tråd med vår [illustrasjonsveileder for plansaker](#). Se også krav til illustrasjoner i vedlagte «Krav til komplett materiale».

### **Behandlingsfrist**

Fristen begynner ikke å løpe før det er levert materiale i samsvar med kravene i *Utfylt liste med krav til komplett materiale* vedlagt.

Det er enighet om at 12 ukers fristen skal gjelde.

Dere må varsle saksbehandler og partner senest tre uker før dere sender inn komplett planforslag, slik at vi får satt av tilstrekkelig tid til å gå gjennom materialet raskt når det kommer.

### **Gebyr**

Kommunen fakturerer behandlingsgebyret til forslagsstiller til Ugla nærsenter AS v. Torry Eilertsen, c/o I.K. Lykke Drift AS, Postboks 2431 Torgarden i samsvar med kommunens gebyrreglement. Kommunen sender faktura etter avholdt oppstartsmøte og etter førstegangs behandling av planforslaget.

Med hilsen

Trondheim kommune

Ragna Fagerli  
byplansjef

*Brit Furu*  
byplanlegger

Dette er et digitalt dokument og har derfor ingen signatur

### **Kopi til:**

Ugla nærsenter AS  
Statsforvalteren i Trøndelag  
Trøndelag fylkeskommune

### **Vedlegg:**

- Planinitiativ
- Planområde
- Forslag til ROS-analyse
- Illustrasjoner
- Stedsanalyse
- Matrise fra internt samråd
- Innspill fra kommunalteknikk VA
- Krav til komplett materiale
- Adresseliste for samrådspartner

### **Kopi:**

- Trøndelag fylkeskommune

- Statsforvalteren i Trøndelag