



BYGGHERRERÅDGIVEREN AS
Falkenborgvegen 9
7044 TRONDHEIM

Vår saksbehandler
Susanne Støyle Alsaker

Vår ref.
2025/25173
oppgis ved alle henvendelser

Deres ref.

Dato
21.08.2026

Øvre Flatåsveg 2 og 4, tilbakemelding etter oppstartsmøte

Anbefaling om oppstart av privat/offentlig reguleringsplanarbeid



Figur 1: Illustrasjon fra planinitiativet som viser foreslått planområde med eksisterende situasjon.

Adresse	Øvre Flatåsveg 2A, 2B, 2C og 4A, 4B, 4C, 4D	194/190, 194/384, 194/379, 194/388, 194/228, 194/227, 194/225, 194/223 med flere.
----------------	---	---

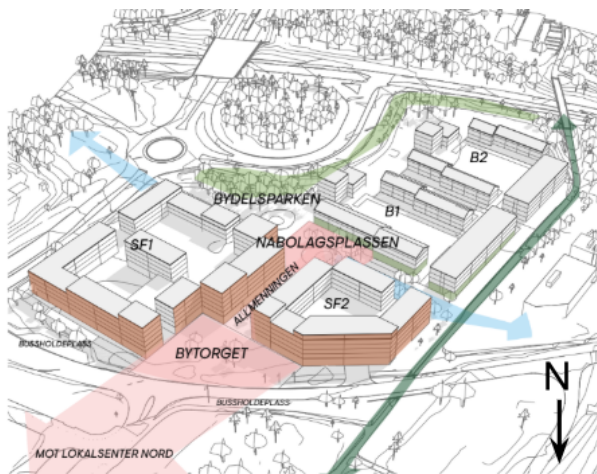
Planens navn/planident	Øvre Flatåsveg 2 og 4	r20260028
Mottatt planinitiativ	20.08.2025 og revidert 15.01.2026	
Oppstartsmøte	27.04.2026	

Rolle	Navn	Org./firma	Kontaktinfo
Forslagsstiller	Bunnpris, Krigsvoll, Hamstad AS, Aktiv Stillas Eiendom og Trondheim kommune v/Eierskapsenheten	Grunneiersamarbeid med flere aktører	
Plankonsulent	Kjell Ivar Kjølhamar	Byggherrerådgiveren	kik@bhr1.no
Saksbehandler	Susanne S. Alsaker	Trondheim kommune	susanne.alsaker@trondheim.kommune.no
Partner	Andreas B. Kjønsvik	Trondheim kommune	andreas.kjonsvik@trondheim.kommune.no

Forslagsstillers planinitiativ

Anmodning om oppstartsmøte ble første gang sendt Byplankontoret 20.08.2025. Etter vår vurdering av anmodningen, kom vi frem til at det var nyttig med et formøte før et oppstartsmøte. Forslagsstiller sluttet seg til dette og formøte ble avholdt 13.10.2025. Forslagsstiller reviderte planinitiativet og sendte ny anmodning om oppstartsmøte den 15.01.2026.

Forslagsstiller foreslår å transformere området fra næring til sentrumsformål med blandet arealbruk. Området er på om lag 44 daa, og foreslås utviklet med to ulike karakterer; to urbane kvartaler i det som er avsatt til byggesone 1 mot nord, og to åpne kvartaler med lameller og rekkehus mot sør i byggesone 2. Det søndre området består hovedsakelig av boliger. Det foreslås to adkomster til parkeringskjellere som skal betjene området. Totalt viser illustrasjonsmaterialet en bygningsmasse på ca. 44 000 m², men det er ikke spesifisert hvor mye som er tenkt til næring/forretning eller tjenesteyting. Det legges opp til riving av dagens bebyggelse.



Figur 2 Illustrasjonen viser hovedgrepene med etablering av flere byrom og en mer bymessig struktur.



Figur 3 Illustrasjonen fra planinitiativet viser kvartalsstrukturer mot nord og åpne kvartalsstruktur med varierte boligtyper rundt to tun mot sør.

Det foreslås å legge forretning, tjenesteyting og varelevering i førsteetasjen i byggesone 1/nordre del, og fellesfunksjoner for bolig i førsteetasjen i søndre del/byggesone 2 mot de offentlige byrommene. I nordre del er det foreslått en høy næringsetasje med boliger over på mellom 3- 6 etasjer (inkl. næringsbasen) og noe uteoppholdsareal på tak. I søndre del er foreslått høy førsteetasje i bebyggelsen som møter de offentlige byrommene, men ikke ellers i de åpne kvartalsstrukturene. Bebyggelsen er vist som rekkehus på 3 etasjer og boligblokker på 4-5 etasjer (inkl. en høy førsteetasje) med en variasjon mellom saltak og flatt tak.

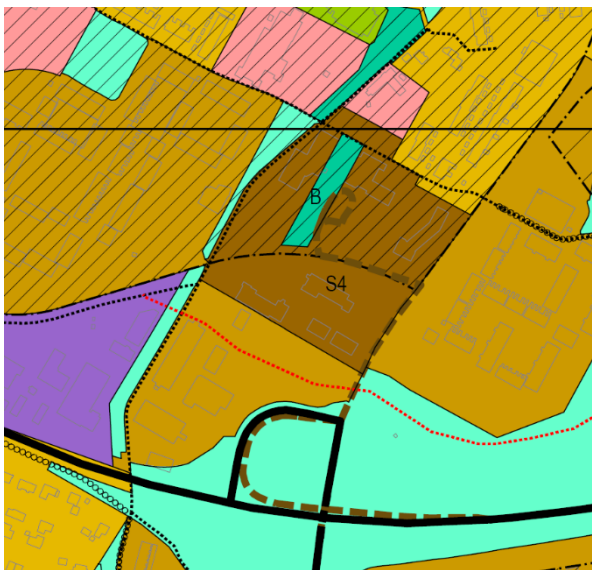
På bakkenivå foreslås bytorg i nord og et byrom i skillet mellom nordre og søndre del, samt en allmenning som knytter sammen de to byrommene. Ny fremtidig turveg fra kommuneplanens arealdel er videreført, og krysser planområdet i øst-vest-retning gjennom byrommet. Denne gangtraseen skal skape en forbindelse mellom en bydelspark og det eksisterende turdraget mot vest.

Er planinitiativet i tråd med overordnet plan

Planforslaget er i samsvar med hovedtrekk og rammer i overordnet plan.

Kommuneplanens arealdel 2022-2034 (KPA)

I kommuneplanens arealdel 2022-2034 er planområdet avsatt til byggesone 1 - S4 og byggesone 2, og mot vest er det avsatt et turdrag som nåværende blågrønnstruktur. Byggesone 1 - S4 er definert som kjernen i det lokale sentrumet på Flatåsen (bydelssentrumet). Dette betyr at området skal utvikles etter bymessige prinsipper, med høy tetthet og kvalitet, og med sammenhengende byromsnettverk. I tillegg er det i KPA vist en framtidig turvegtrase som går i øst-vest-retning over byggesone 2.



Figur 4 Utsnitt av KPA 2022-2034, rød stiplet linje viser fremtidig turvegtrase gjennom planområdet.



Figur 5 Gul stiplet linje viser området hvor planprogrammet for Flatåsen lokalsenter gjelder.

Planinitiativet beskriver muligheten for kontor i mindre skala, mens KPA ikke åpner for kontor i det lokale sentrumet på Flatåsen etter § 18 rett virksomhet på rett sted. Om det skal åpnes for kontor og om det finnes et behov må avklares nærmere i planprosessen.

Planprogram med prinsipplan for Flatåsen lokalsenter

For planområdet gjelder også planprogram for detaljregulering av Flatåsen lokalsenter, med veiledende prinsipplan, fastsatt 07.06.2017. Det fastsatte planprogrammet skal være førende for reguleringsprosessen. Det kreves ikke revidering av planprogrammet i forbindelse med planarbeidet, men eventuelle avvik skal begrunnes og beskrives i planmaterialet.

Planinitiativet er delvis i samsvar med planprogrammet for Flatåsen lokalsenter. Planinitiativet viser en kortere allmenning og offentlig gate enn det som er vist i prinsipplanen. Dette grepet kan aksepteres siden KPA, som ble vedtatt i 2025, har ytterligere konsentrert det lokale sentrumet gjennom avsatt byggesone 1.

Byplankontoret vurderer at det er hensiktsmessig å konsentrere størstedelen av de offentlige funksjonene og allmenningen til utstrekningen av byggesone 1. Med dette vil man unngå å trekke tyngdepunktet lengre unna den definerte sentrumskjernen og dagens boligbebyggelse på Flatåsen. Flere andre punkter fra planprogrammet må også jobbes videre med, blant annet kvartalstørrelsene, et finmasket gangnett, aktivisering av det eksisterende turdraget og medvirkningsopplegget. *Det står mer om dette lengre ned i brevet.*

Oppstart av arbeid med reguleringsplan anbefales

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

Planforslaget utløser ikke krav om konsekvensutredning

I planprogrammet for Flatåsen lokale sentrum ble det vurdert at planarbeidet utløste krav til konsekvensutredning og planprogram, og at det var tre temaer som skulle konsekvensutredes. Planprogrammet ble vedtatt i 2017, og i etterkant av dette har forskrift om konsekvensutredning blitt revidert i flere omganger. Byplankontoret har vurdert planinitiativet etter dagens forskrift. Slik planinitiativet er fremlagt på nåværende tidspunkt, utløser det ikke krav om konsekvensutredning.

Tema som skulle konsekvensutredes

Konsekvensutredningstemaene skal i stedet utredes som en del av kunnskapsgrunnlaget til planen, gjennom egne fagrapporter og oppsummeres i planbeskrivelsen. Planen må redegjøre for temaene med det omfang som er beskrevet i planprogrammet. Vi påpeker at listen ikke er uttømmende, siden det i oppstartsvarslingsperioden kan komme innspill om flere tema som er aktuelle. Aktuelle utredningstemaer fra planprogrammet er:

- Landskap, steds karakter, byform og estetikk
 - herunder krav om formingsveileder og landskapsplan for hele lokalsenterområdet.
- Trafikkforhold
 - herunder krav om trafikkanalyse som kan sammenstilles med kravet om mobilitetsutredning fra KPA § 13.4.
- Støy og luftforurensning
 - herunder krav om støy- og luftforurensningsrapporter. Dette er også et krav fra retningslinjene T-1442, T-1520, og KPA § 19 og 20.2. I tillegg skal den totale belastningen vurderes etter en helsefaglig vurdering for samspillseffekter av støy og luftforurensning.

Ved store endringer i planforslaget vil det være nødvendig å gjøre en ny vurdering. Det kan f.eks. være større endringer i byggesoner innenfor planområdet eller om foreslått nytt næringsareal skulle overstige 15 000 m².

Dette er vi enige om i det innsendte planinitiativet:

- Flatåsen lokale sentrum skal transformeres til variert arealbruk, som næring, forretning, tjenesteyting og bolig.
- Etablering av bytorg og allmenning for å knytte sammen nordre og søndre del av det lokale sentrum og bryte ned Øvre Flatåsveg som barriere. Størrelse, funksjoner og utforming til byrommene må imidlertid arbeides videre med.
- Utadrettede og aktive første etasjer mot byrom, allmenning og turdraget.
- Høye ambisjoner for estetikk og attraktivt og aktivt byliv jf. uthevede punkter fra arkitekturstrategien i stedsanalysen.
- Varierende høyder og bygningstypologier for å skape et skille mellom sentrumet med offentlige funksjoner og boligbebyggelsen.
- Etablere en bydelspark og byrom med varierte funksjoner og høy kvalitet.

- Bruke terrenget og bebyggelse til å skjerme mot støy i stedet for bruk av støyskjerm.
- Å styrke eksisterende turdrag i vest ved å legge til flere forbindelser og aktive fasader for å unngå at det forblir en bakside i det lokale sentrum. Samt å etablere turvegtraseen i øst-vest retning gjennom planområdet og koble det sammen med eksisterende turdrag og nye byrom.
- Å legge biladkomst øst for det lokale sentrum for å redusere trafikkmengden gjennom Øvre Flatåsveg. Samt etablering av fellesparkering i kjeller eller mobilitetshus for å skape bilfrie områder på bakkenivå. Begge disse grepene er i samsvar med planprogrammet.
- Høye ambisjoner for klimagassreduksjon med vesentlig reduksjon fra referansenivå og grønne og miljøvennlige løsninger jf. arkitekturstrategien.

Dette er vi uenig om i det innsendte planinitiativet:

- Utstrakt grad av uteoppholdsareal på tak i et lukket kvartal. Det bør etableres god kontakt med omkringliggende miljø, både visuelt og fysisk. Byplankontoret anbefaler at spesielt lekearealer for barn bør ligge på bakkeplan, ha gode solforhold og skjerming mot støy og trafikk.
- Lengden på kvartalene må justeres, og det må jobbes med å bryte opp lange fasader og volum. Det må sikres flere åpninger i fasadene i første etasje, ha tilstrekkelig rom mellom byggene til opphold og fasadene må møte bakken. Dette bidrar til å øke gangvennligheten og muliggjør funksjoner tilpasset en menneskelig skala, noe som gir aktivitet i øyehøyde.
- At flesteparten av de interne gangvegene blir kjørbare. Det må et tydeligere gatehierarki til for å kunne styre trafikken på bakkeplan.
- Løsninger for varelevering, bylogistikk og drift av arealer i første etasje må avveies mot kvaliteter som gjør arealene mer tilgjengelig for folk.
- Bruk av ensidige leiligheter i et støyutsatt område. De må være gjennomgående og sikres stille side, og om det likevel skal etableres ensidige leiligheter så må det sikres kompensierende kvaliteter.

Informasjon om risiko i planprosessen

Byplankontoret gjør oppmerksom på at det å igangsette et privat reguleringsplanarbeid innebærer en økonomisk og prosessuell risiko for forslagsstiller. Se [nærmere info om forhold som forslagsstiller må være innforstått med](#).

Råd for videreutvikling av planinitiativet

De viktigste endringene som må gjøres

Det innsendte planinitiativet er et godt utgangspunkt for videre planarbeid. Byplankontoret er svært positive til at hele byggesonen sør for Øvre Flatåsveg planlegges samtidig. Dette gir rom for å utforske ulike løsninger for området, og sikre gode sammenhenger i byrom og bebyggelse.

De viktigste punktene som må jobbes videre med før byplankontoret kan anbefale planforslaget er:

- Kvartalene og bebyggelsen må ha en menneskevennlig skala for å sikre gangbarheten til naturlige målpunkter og gangtraseer. Kvartalene framstår lange og vi ønsker å se et alternativ som bryter opp bebyggelsen, spesielt hvor det er aktuelt å skape en snarvei eller bevegelseslinje til et målpunkt eller område.
- Byplankontoret ønsker å se et planforslag hvor deler av planområdet er bilfritt, i tråd med planprogrammet og prinsipplanen. Dette gjør at man kan lede trafikken på bakkeplan i et tydelig og forutsigbart mønster.
- De offentlige byrommene må ha en høy kvalitet og variert innhold som samsvarer med [Designprogrammet i Trondheim, inkludert byromsnorm og grøntanleggsnorm](#). I tillegg gjelder kvalitetskrav for byggesone 1 og 2 i KPA (§ 23.2) som sier at områdene skal utvikles etter bymessige prinsipper, med høy tetthet og kvalitet, og sammenhengende byromsnettverk. Disse områdene skal fungere som møteplasser for bydelen og skal ha høy kvalitet slik at de er attraktive å bruke og oppholde seg i. Blant annet må turdraget i vest gis en tilstrekkelig bredde og aktivisering.
- Planen må sikre og regulere gangkryssing av Nedre Flatåsveg som en del av turvegtraseen som ligger i KPA.

Øvrige råd

Arkitekturstrategien, bystruktur og utforming av bebyggelsen

Planinitiativet viser store ambisjoner for arkitekturen i området, blant annet for estetikk og attraktivt og aktivt byliv. Dette samsvarer med at lokalsentrumet har hele bydelen som målgruppe og planområdet har muligheten til å være identitetskapende for Flatåsen. Ved innsending av komplett planforslag må det redegjøres for hvordan planforslaget forholder seg til [Arkitekturstrategi for Trondheim](#).

Kvartalsstrukturen må plasseres slik at den bidrar til å gjøre Øvre Flatåsveg til en attraktiv sentrumsgate. Bebyggelsen bør plasseres mot gater og byrom med jevn avstand slik at det etableres definerte byrom og unngår å skape restarealer. Det er positivt med etableringen av flere byrom i et nettverk, hvor programmeringen av og størrelsen på byrommene blir viktig for å få til attraktive møteplasser som stimulerer til lek og aktiviteter for ulike aldersgrupper. Det er positivt med variert bebyggelsestypologi som gir en lesbarhet til de fysiske omgivelsene, og i tillegg legger til rette for en variert boligsammensetning.

De arkitektoniske kvalitetene og utforming må sikres godt i planen. Dette kan gjøres gjennom formingsveilederen, og vi oppfordrer til å bruke [mal for formingsveileder fra Byarkitekten](#). Det er krav til å utarbeide en formingsveileder som skal gjelde for hele lokalsenterområdet, og vi vurderer at dette må gjøres på reguleringsplannivå. Formingsveilederen skal sikre en sammenheng mellom bygg og byrom, og omtale bl.a. materialbruk, møblering, belysning, universell utforming. Flere aktuelle tema er listet opp i malen til formingsveileder og planprogrammet. Det kan utvikles hovedprinsipper for hele lokalsenterområdet, og detaljere mer for planområdet som nå detaljreguleres. Det skal også utarbeides en landskapsplan for hele

lokalsenterområdet. Denne skal vise forslag til utforming og programmering av selve byrommene. Vi ber om at landskapsplanen og illustrasjonene viser hvordan byrommene skal utformes med hensyn til universell utforming. Det skal redegjøres for orienterbarhet, fremkommelighet, belysning, soneinndeling og oppholdsarealer.

Planforslaget må inneholde vurderinger rundt utbyggingsvolum, høyder, tilpasning til områdene rundt og om det er noen spesielle interesser som blir berørt. I KPA § 23.2 tydeliggjøres det at ny bebyggelse må utformes og plasseres slik at den ikke er til hinder for at omkringliggende eiendommer kan utvikles med tilsvarende tetthet og kvalitet. Dette må illustreres med enkle volumskisser for resten av byggesonen, spesielt for den nordlige delen av det lokale sentrum.

Forretning, næring og tjenesteyting

Planinitiativet har ikke fastsatt hvor mye areal skal være forretning, næring eller tjenesteyting. I KPA 2022-2034 er det ingen begrensning på BRA for handel slik som i den utgåtte KPA og i planprogrammet. Det må tydeliggjøres hvilke formål det legges opp til å foreslå på tomtene, og hvor mye av de ulike formålene oppgitt i totalt areal. For å finne riktig skala på arealene skal det gjennomføres en handelsanalyse, som viser både dagens samlede forretningsareal og planlagt utvikling over tid og hvordan dette kan påvirke andre nærliggende senterområder. Vi viser til kapittel "6.3 Annet - Handel" i planprogrammet for hva utredningen skal omfatte.

Dere må også gjøre en vurdering av rett virksomhet på rett sted etter KPA-bestemmelsen § 18. I planforslaget må det konkretiseres hva som menes med begrepet "utadrettet næringsvirksomhet" og hva slags type næring som skal tillates. I tillegg må planen inneholde en vurdering av konsekvensene for eksisterende næringsbebyggelse i og ved planområdet, om noen av virksomhetene i planområdet kan passe inn i ny bebyggelse, og konsekvenser dersom området trinnvis utbygges.

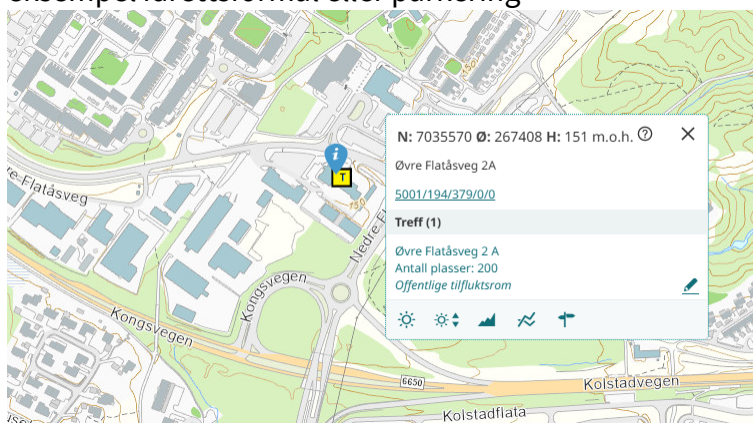
Offentlig arealbehov

Det er meldt inn følgende arealbehov for offentlig tjenesteyting:

- Areal til hjemmetjeneste må legges inn i bebyggelsen. Det må gjennomføres en prosess for å avklare det konkrete arealbehovet i dialog med eierskapsenheten i kommunen.
- Det bør vurderes om aktivitetstilbud skal innplasseres på kommunens tomt i reguleringsarbeidet. Det er usikkert om arealet er egnet til formålet og om samlokalisering med boliger er hensiktsmessig. Selve lokasjonen i det lokale sentrumet er god med tanke på tilgjengelighet.
- Det må vurderes om det finnes en egnet plassering for et helse- og velferdssenter (HVS) innenfor planområdet. Det mangler arealer til dette formålet i Flatåsen, og den kommunale tomta er vurdert som ikke aktuelt.
- Det må sikres areal til en kulturarena i sentrumsområdet. Dette skal være en sosial arena for ungdom, som en fritidsklubb. Men det er også aktuelt å tenke sambruk for andre typer aktiviteter slik at det kan fungere som en møteplass for hele bydelen og ulike behov. Nøyaktig hva denne arenaen skal inneholde må avklares i planprosessen, og er et aktuelt tema å ha med seg inn i medvirkningsopplegget. Det er ikke aktuelt å

tilrettelegge for et bydelsbibliotek basert på nåværende kunnskap om tjenester og tilbud i området.

- Det bør tilrettelegges for idrettsanlegg integrert i bebyggelsen i sentrum. Det er behov for innendørsflater for idretter som har mindre arealkrevende behov, slik som kampsport, dans, turn, osv. Dette bør sikres i bestemmelsene.
- I planområdet ligger det et offentlig tilfluktsrom i Øvre Flatåsveg 2A, og det må vurderes om dette skal ivaretas eller erstattes. Det kan vurderes om dette kan sambrukes med for eksempel idrettsformål eller parkering



Bokkvalitet, miljø og folkehelse

Planforslaget må oppnå kravene til bokkvalitet når det gjelder støy, dagslys og uteoppholdsareal fra KPA, og dette må dokumenteres. Planinitiativet viser flere boliger som er ensidig belyste, hvor flere leiligheter i byggesone 1 er uten sol i minst tre timer 21. april. Vi støtter innspillet til byarkitekten om å vurdere en smalere bygningsdybde, noe som kan gi fleksible boliger med gode solforhold for alle beboere.

Det er positivt at det legges opp til fellesarealer innendørs som også skal aktivisere byrommene. Vi anbefaler at flere fellesarealer innendørs har tilgang til HCWC og kjøkkenkrok.

Boligsammensetning

Det må tas inn en bestemmelse som sikrer variert leilighetssammensetning i planområdet og i tillegg innenfor hvert enkelt bygg (KPA § 10.1). Tilliggende områders boligsammensetning, befolknings- og levekårsdata skal legges til grunn ved vurderingen, i tillegg til stedsanalysen. Dette gjelder blant annet behovet for ulike boligtyper og behovet for tilgjengelige boenheter med trinnfri adkomst og heis. For byggesone 2 må det sikres et omfang av større leiligheter på bakkeplan, med direkte utgang til uteoppholdsareal, eller et visst antall rekkehus. Dette sikrer boliger som er egnet for barnefamilier. Det må sikres en maks andel av små leiligheter (ettroms), og en minimumsandel av leiligheter som er treroms eller større. Det bør også sikres minste leilighetsstørrelser for de ulike leilighetstypene.

Støy- og støvproblematikk

Det er en særlig utfordring for planarbeidet å håndtere støyfølsom arealbruk i støyutsatte områder. Eventuelle avvik til retningslinje T-1442/2021 må synliggjøres og begrunnes.

Bruk av støyskjerm for å oppnå krav til støy vil ikke bli akseptert, da dette er i strid med Arkitekturstrategien og ikke bygger opp under ønsket byutvikling (byen i øyehøyde). Byplankontoret mener at støyutfordringer må håndteres med plassering av arealformål og bruk av hensiktsmessige bygningstypologier. Plassering av næringsbebyggelse som støyskjerm mellom veganlegg og boligbebyggelse er en mulig løsning. En utvikling av området med kvartalsstruktur vil gi positive effekter i form av uteoppholdsarealer som er enkelt tilgjengelig fra boligene samtidig som man oppnår tilfredsstillende støynivåer på uteoppholdsarealer.

Omfang av leiligheter med kun tilgang til dempet fasade må begrenses til et minimum. Leiligheter som kun har tilgang til dempet fasade må sikres med kompenserende kvaliteter (økt himlingshøyde, gode solforhold, større leilighetsstørrelser). Kompenserende kvaliteter må gå utover krav til bokvalitet som er fastsatt i KPA. Det må unngås små leiligheter som kun har tilgang til dempet fasade, og maks andel må sikres i planens bestemmelser.

Støyutredning må utrede et endret trafikkbilde og fremskriving av trafikk. Tiltak som kommer av detaljreguleringsplan *Deler av Kongsvegen og Øvre- og Nedre Flatåsveg (planid r20240029)* vil sannsynligvis gi større utstrekning av rød sone for støy og for luftkvalitet. I tråd med støyretningslinjen T-1442/2021 skal støyprognoser beregnes ut fra trafikksituasjonen 10-20 år frem i tid.

Det må utarbeides en prognose for støy- og støvproblemer i løpet av bygge- og anleggsperioden for å synliggjøre konsekvenser for beboere innenfor planområdet. Prognosen må synliggjøre hvilke naboer som får negative konsekvenser og hvilke avbøtende tiltak som iverksettes for å redusere omfanget av ulemper.

Luftkvalitet må utredes. I tillegg skal samspillseffekter for støy og støv utredes gjennom en helsefaglig vurdering.

Barn- og unges interesser

Byggesone 1 og 2 skal inneholde byrom med variert innhold, og det må tilrettelegges for et offentlig tilgjengelig lekeareal i forbindelse med de andre offentlige rommene. For eksempel som en megler mellom boligområdet og turdraget og/eller sentrumsområdet. Å legge et lekeareal for barn og unge mot vest mellom byggesonene kan være et godt grep for å aktivisere turdraget.

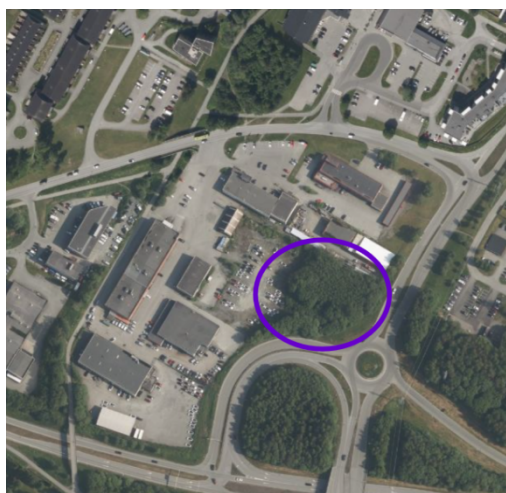
Det må etableres lekeplasser i de felles uteoppholdsarealene i tråd med bestemmelsene i KPA (§ 10.4) og [veileder for uteoppholdsareal](#). Det betyr at alle felles uteoppholdsarealer skal inneholde et eller flere areal som egner seg for småbarnslek, det vil si for barn under seks år. I felles uteoppholdsareal på til sammen 1000 m² eller mer bør det tilrettelegges for lek for større barn til alle årstider. Generelt skal areal for lek og opphold plasseres i attraktive, solfylte omgivelser og skjermes for støy og trafikale forhold. Boliger kan ikke tas i bruk før leke- og uteoppholdsareal er etablert.

Uteoppholdsareal og grønnstruktur

Byplankontoret oppfordrer til å vurdere alternative løsninger for en høy næringsetasje som gjør

at uteoppholdsarealet havner på tak og dermed ikke har kontakt med omgivelsene rundt. Det vises til Byarkitekten sitt innspill fra internt samråd om hvordan planinitiativet forholder seg til arkitekturstrategien, som også påpeker at å bruke en høy næringsbase som fyller gårdsrom er et uheldig grep. Koblingene mellom eventuelt uterom på basen og uterom på bakken må vies spesiell oppmerksomhet.

Det er anbefalt å etablere en bydelspark i området, helst minimum 10 daa. Byplankontoret mener at å sette av et samlet areal til bydelspark kan være utfordrende når man samtidig skal oppnå høy tetthet i byggesonene. Vi anbefaler at dere oppfyller alle de enkelte funksjoner som inngår i en bydelspark spredt utover i byromsnettverket, men etterstreber noen større arealer. Man vil da miste noen av kvalitetene med en bydelspark som er den samlende funksjonen på grunn av størrelsen, som ofte kan bli et møtested for alle i bydelen. Det må sikres et offentlig toalett i nærheten av et sentralt byrom/bydelsparken.



Figur 6 Foreslått plassering av bydelspark eller en naturlekeplass.

I hovedgrepet til planinitiativet er det skissert en bydelspark hvor det i dag ligger et skogholt. Dette kan være et egnet sted for en naturlekeplass dersom mest mulig av vegetasjonen og naturpreget blir bevart og styrket. For at skogholtet skal kunne benyttes til lekeplass, må støysituasjonen løses slik at den er egnet for opphold. Dersom det ikke lar seg gjøre kan arealet benyttes til grønnstruktur uten tilrettelegging for opphold. Det må gjøres en vurdering av naturverdiene i området og om de kan videreføres eller forbedres.

Turdraget i vest må gis tilstrekkelig bredde på minst 30 meter og må styrkes ved å etablere og sikre vegetasjon. Det må reguleres offentlig og legges inn som rekkefølgekrav. Det er positivt at turdraget får forbindelser inn og gjennom området via byrom og ny turvegtrase. Det må sikres at ny bebyggelse og funksjoner aktiviserer turdraget, og at det ikke skapes en bakside. Det samme gjelder ny turvegtrase på tvers av planområdet, den bør få tilstrekkelig plass til å fungere som et blågrønndrag. Det er positivt at det legges opp til overvannstiltak langs traseen.

Bekkeåpning

Det ligger en lukket bekk gjennom området i dag. Vi ønsker at dere vurderer om gjenåpning av

Myrabekken er aktuelt, helt eller delvis, og kan inngå i den blågrønne aksens øst-vest. Dersom det ikke er mulig ber vi om at dere begrunner i planbeskrivelsen hvorfor man har gått vekk fra en slik løsning.

Blågrønn faktor

Planforslaget ligger i sone 1+2 for blågrønn faktor, og det skal leveres eget regnskap for hvert formål. Dersom det reguleres til sentrumsformål, håndteres dette som “blandet formål” i henhold til normen. Tiltak skal være samkjørt med VA-planen (f.eks oppsamling overvann, eksisterende og nyplantede trær). Tiltak som foreslås må være gjennomførbare. Tiltak som er viktige for å oppnå blågrønnfaktor må sikres i plankart og bestemmelser (f.eks sikring av rotsone på eksisterende trær). Se [veileder for arbeid nær trær](#).

Se kommunens [nettside for blågrønnfaktor](#) for materiale som skal leveres, dokumentasjonskrav, lenke til regnearket og veiledningsmateriell.

Skolekapasitet

Per 20.04.2026 er det ledig skolekapasitet ved både Flatåsen barne- og ungdomsskole. Det er kun et rekkefølgekrav om skolekapasitet for boliger utenom byggesone 1.

Mobilitet og transport

Planforslaget må utformes slik at det bidrar til å nå Trondheim kommunes mål for nullvekst i personbiltrafikk. Målet er at all vekst i persontransporten skal skje ved gange, sykkel og kollektivtransport. Nærmeste bussholdeplass ligger ca. 100 meter mot nord, og i planforslaget for *Deler av Kongsvegen og Øvre- og Nedre Flatåsveger* bussholdeplassene foreslått flyttet like nord for planområdet.

Planarbeidet må utnytte potensialet ved å ligge i et lokalsentrum, og gjøre det så attraktivt som mulig å gå fra boligene i planområdet til bussholdeplassen og andre målpunkt i nærmiljøet. Dette kan gjøres bl.a ved å etablere gatetrær og sikre et gatesnitt som gir tilstrekkelig areal til de gående, og ved å legge “en by i øyehøyde” til grunn for utformingen. Det må redegjøres for trafiksikker skolevei og attraktive gang- og sykkelforbindelser til andre målpunkt som bl.a. barnehage, idrettsanlegg, og butikker.

Planinitiativet legger opp en bilfri bydel, med innkjøring til parkeringskjeller i utkanten av planområdet. Byplankontoret er positivt til bilfrie områder og parkering under bakken, og det er også i tråd med prinsippplanen. Bilfrie områder kan løses med nedkjøring til p-kjeller på utsiden av området, slik som i planinitiativet, eller egne dedikerte kjøreveier, som i prinsippplanen. Det kan også vurderes mobilitetshus, og løsninger med parkering i ytterkant av området og dermed skape bilfrie soner er en utbredt løsning på Flatåsen i dag som godt kan videreføres til planområdet. Ved etablering av parkeringskjellere må det sikres tilstrekkelig jorddybde for å integrere bytrær, vegetasjon og overvannselementer.

Byplankontoret vurderer at dersom tilnærmet alle gangveger dimensjoneres for kjøring, vil det bidra til et utydelig gatehierarki hvor det blir vanskelig å styre og begrense biltrafikken på bakkeplan. Dette kan svekke målet om å få et bilfritt område. Det er viktig å tenke på

programmeringen av gatenettet, og hvor mye og hvilken trafikk som tillates på bilfrie akser. Byplan ønsker å se et alternativt forslag hvor biladkomsten begrenses til spesifikke, dedikerte deler av planområdet. Dette mener vi kan sikre bedre lesbarhet og forutsigbarhet for trafikantene gjennom et tydelig gatehierarki.

Planinitiativet legger opp til to adkomster, en i øst og en i vest. Bruken av adkomst i vest og varelevering må utredes og det må vurderes alternative utforminger eller plasseringer, da det er usikkert hvor mye biltrafikk tiltak i planen vil generere gjennom lokalsentrumet. Trafikksikre og gode løsninger for varetransport og -levering må vurderes og beskrives. Trafikkløsningene må sees i sammenheng med næringsområdet vest for planområdet. I planforslaget for *Deler av Kongsvegen og Øvre- og Nedre Flatåsveg* blir eksisterende avkjørsler til Øvre Flatåsveg bevart på samme sted som i dag, men bussholdeplassene langs Øvre Flatåsveg er planlagt med en fleksibilitet som gjør at disse kan justeres innenfor areal for annen veggrunn dersom planer for senterområdene finner andre adkomstløsninger som kommer i konflikt med holdeplassene.

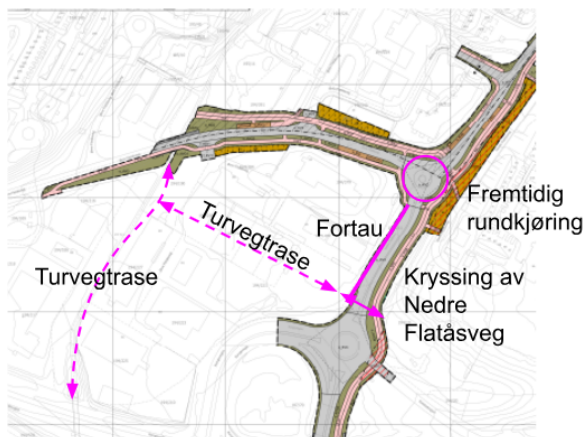
Planforslaget skal finne løsninger som i størst mulig grad minimerer motorisert trafikk gjennom det lokale sentrumet, og det kan endres på dagens avkjørselsplassering og -utforming. Adkomsten for bil til området bør plasseres øst for det mest sentrale området av det lokale sentrumet, der de gående skal være prioritert.

Ved innsendt komplett plan må det vises to alternativer for adkomst, en med og en uten rundkjøring mellom Øvre- og Nedre Flatåsveg. Alternativene kan vises i en illustrasjonsplan. Dette vil kartlegge hvilken offentlig infrastruktur dette prosjektet er avhengig av, og hva som eventuelt må stilles som rekkefølgekrav for utbyggingen.

Det må sikres og reguleres fortau langs alle veier som fører inn til planområdet og i planområdet. I dag mangler det fortau på vestsiden langs Nedre Flatåsveg, dette må reguleres. Fotgjengerkryssing av Nedre Flatåsveg må reguleres i tråd med føringene fra KPA om turvegtrase.

Aktuelle rekkefølgekrav knyttet til mobilitet og ferdselsårer er:

- Rundkjøring i krysset Nedre- og Øvre Flatåsveg.
- Fortau langs Nedre Flatåsveg, på vestsiden.
- Opparbeidelse og styrking av turvegtraseer.
- Rekkefølgekrav om etablering av gangkryssing av Nedre Flatåsveg som en del av turvegtraseen som ligger i KPA.



Figur 7 Skisse over aktuelle rekkefølgekrav knyttet til mobilitet.

Forslagsstiller er åpen for å undersøke hvordan et mobilitetshus kan innarbeides i en trinnvis utvikling av området. Byplankontoret er positiv til at dette temaet undersøkes videre. Dersom det i en etappevis utbygging er behov for midlertidig overflateparkering i påvente av etablering av permanent mobilitetshus, må det redegjøres for dette i planbeskrivelsen og sikres i reguleringsbestemmelsene. Temaet mobilitetshus og midlertidig overflateparkering må inngå og vurderes i mobilitetsutredningen til planen. Hvilke rekkefølgekrav som blir aktuelle må vurderes i planprosessen. Følgende forutsetninger legges til grunn for en midlertidig overflateparkering slik at bymiljø og trafiksikkerhet ivaretas:

- Midlertidig overflateparkering kan ikke plasseres på arealer som er regulert til blågrønn struktur, fremtidige friområder/parker eller uteoppholdsareal.
- Plassering og adkomst må vurderes opp mot trafiksikkerhet og fremkommelighet for myke trafikanter.
- Antall parkeringsplasser som skal etableres skal være i tråd med bestemmelse § 14 i KPA, og skal gjelde for det enkelte byggetrinn.
- Overflateparkeringen bør ha flere av funksjonene et mobilitetshus har, som el-ladere, sikker sykkelparkering og delebilstplasser.
- Det må stilles rekkefølgekrav som setter klare rammer i tid og byggetrinn for når overflateparkering skal avvikles, og når et mobilitetshus skal opparbeides.

Pågående planarbeider og prosjekt i området

Planforslaget *Deler av Kongsvegen og Øvre- og Nedre Flatåsveger* under arbeid og har som hensikt å sikre et sammenhengende, trygt og enkelt sykkel- og gangtilbud med god fremkommelighet langs strekningene samt å knytte lokale sentrum bedre sammen m.m. Planarbeidene må koordineres, slik at Øvre Flatåsveg blir en gangvennlig gate som binder sammen nordre- og søndre del av det lokale sentrum, og gjør kollektivholdeplassene attraktive og lett tilgjengelige.

I tillegg holder Trøndelag fylkeskommune på med en utredning for sykkel og gange langs Kongsvegen der tilkoblingspunkter mot dette prosjektet blir viktig. Forslagsstiller må opprette kontakt med fylkeskommunen tidlig i prosessen for å samordne grensesnittene.

Utbyggingsrekkefølge og trinnvis utvikling

Planprogrammet har føringer for hvordan en reguleringsplan skal vise og planlegge for en etappevis utbygging. Det skal illustreres hvordan hele lokalsenterområdet kan tenkes utviklet over tid, inkludert utbyggingen av felles og offentlig infrastruktur og grøntstruktur. Utformingen skal være i tråd med prinsippprogrammet.

Planforslaget må vise at man sikrer gode boforhold i en trinnvis utbygging og kan innfri krav til uteoppholdsareal og infrastruktur som må være på plass i en permanent situasjon. Områdene som bygges ut må ha gode forbindelser til resten av Flatåsen samtidig som det blir bygd ut. Hvilke midlertidige løsninger som skal etableres og rekkefølgen må fastsettes i planarbeidet.

Klima og energi

Byplankontoret viser til at i KPA er krav til blant annet bruk av [Klimaveileder for plan- og byggesaker i Trondheim kommune](#) og dokumentasjon på blågrønn faktor. Se kapittel § 15 i bestemmelsene til KPA. Før bortregulering av eksisterende bygg skal det vurderes om deler av eksisterende bygningsmasse kan ombrukes, og det skal synliggjøres hva som gir lavest klimagassutslipp. Det er krav om å beregne energibehov og energiforsyningsløsning for utbyggingen.

Det bør vurderes å etablere grønne tak på flate tak, da dette bidrar til lokal håndtering av overvann (jf. Bystyrevedtak 172/22). Det bør i så fall presiseres hvordan videre vedlikehold og drift skal sikres.

Anleggsperioden

Det skal vurderes behovet for mellomlagring av overskuddsmasse og gjenbruksmaterialer, og massebalanse bør tilstrebes i henhold til bestemmelser i KPA (§ 21.2).

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. Nedenfor er en kort oppsummering av noen tema i matrisen. Dersom det tas direkte kontakt med de aktuelle enhetene, ønsker byplankontoret å bli satt på kopi og bli informert om eventuelle møter.

Byrom og arkitektur

Det gis flere innspill til hvilke kvaliteter byrommene skal inneholde og kvalitetene på bakkeplan. Det må legges til rette for aktive fasader og varierte byrom som har funksjoner til en bred målgruppe. Det oppfordres til å bruke arkitekturstrategien aktivt, og å sikre bokvaliteter i planen.

Naturmangfold

Det finnes flere registreringer i området av fremmedarter, samt registrering av fugler som hekker i området. Det må fremgå hvordan tiltak i planen påvirker og hensyntar naturen som finnes og og motvirke fremmede arter. Planen må inneholde en vurdering av naturmangfoldloven §§ 8-12.

Renovasjon

Det skal etableres avfallssug som renovasjonsløsning, og det må settes av tilstrekkelig areal til

avfallssugterminal i plankartet.

Grunnforhold

Det er registrert forekomster av torv/myr på eiendommen, spesielt i sørvest. Det kreves en geoteknisk vurdering som dokumenterer planens gjennomførbarhet.

Det er registrert forurensning i planområdet. Det skal gjennomføres videre undersøkelser for å undersøke grad og omfang av forurensning i planområdet. Ved påvist forurensning kreves det tiltaksplan for håndtering av forurenset grunn.

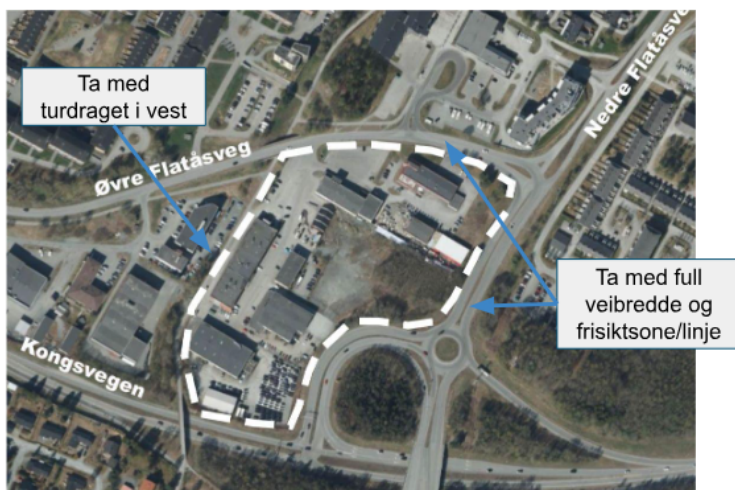
Planprosessen

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 og beskrevet på kartutsnittet under:

- Inkluder avsatt areal til turdrag i vest tilsvarende grense i KPA og dagens reguleringsplan.
- Inkluder full vegbredde av Øvre Flatåsveg og Nedre Flatåsveg og frisiktlinjer/sone langs planområdet i nord og øst. Dette for å tilrettelegge for gangkryssing av Nedre Flatåsveg, plassering av adkomster og å kunne vurdere samspillet mellom byrom i nord og plassering av kollektivholdeplasser.
- I sør må plangrensa være tilstrekkelig til å kunne undersøke hvordan man skal gjennomføre støyskjerming ved bruk av terreng, og vi ber dere inkludere hele arealet o_FRI sør i planen [r20110085 Kongsvegen og Nedre Flatåsveg](#).



Figur 8 Skissen viser areal som skal inkluderes i planområdet ved varsling av oppstart.

Deler av varslingsområdet vil overlappe med pågående reguleringsplanarbeid for *Deler av Kongsvegen og Øvre- og Nedre Flatåsveg*. Det varslede planområdet kan muligens reduseres før sluttbehandling, basert på kunnskapsgrunnlaget som kommer i planprosessen. Gjerne send

forslag til plangrense for kommentar før dere varsler oppstart.

Ved varsel om oppstart ber byplankontoret om at det samtidig varsles at følgende planer skal vurderes opphevet, og at dette fremgår av oppstartsvarselet med planident og navn:

- r1129o, MVE for eiendommen Flatås 194/1, mindre endring fra 1977.
- r1129x, Endring av del av reguleringsplan for Flatås (Brannstasjon syd), mindre endring fra 1983.
- r1129k, Senterområde på Flatåsen ved krysset Nedre Flatås veg - Øvre Flatås veg, mindre endring fra 1977.

Samtidig som det varsles oppstart, skal SOSI-fil med planavgrensning sendes til kart.postmottak@trondheim.kommune.no. Send også kopi til oss med link til kunngjøringssiden slik at vi kan publisere dette på kommunens nettsider.

Medvirkning

Byplankontoret vurderer at det er behov for ekstra medvirkning i forbindelse planarbeidet. Det skal tilrettelegges for aktive medvirkningsprosesser som favner bredt når det lokale sentrumet nå skal utvikles, i tråd med retningslinjene i KPA § 3. Dette samsvarer med kravet fra planprogrammet, og medvirkningen skal gi mulighet for alle interessentgrupper i bydelen til å delta og ivareta interessene sine.

Vi spesifiserer at det skal spesielt legges til rette for medvirkning fra barn og unge. Samtidig skal medvirkningen involvere naboer, velforeninger, interesseorganisasjoner og næringslivet. Opplegget og innspill som kommer gjennom medvirkningen skal nøye beskrives og sammenfattes i planbeskrivelsen.

Forslagstiller har laget et utkast til møte- og medvirkningsplan, og byplankontoret støtter initiativene som er listet opp så langt, men det er behov for et utvidet opplegg. Vi ber om at dere lager en oppdatert møte- og medvirkningsplan. Forslagsstiller skal holde åpent informasjonsmøte, både etter varslet oppstart og ved høring av planforslaget. Varslingen av dette møtet må gå bredere ut enn naboer/gjenboere, slik at befolkning og organisasjonsliv, FAU og lignende får beskjed. Møtet bør annonseres samtidig med varsel om igangsatt detaljplanlegging.

Arbeidsmøter

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. Dette vil forsinke saksbehandlingen og kunne medføre brudd på frister, med mindre det avtales utvidet behandlingsfrist.

Avtale om foreløpig framdrift

- Varslingsperiode og gjennomføring av åpent informasjonsmøte
- Arbeidsmøter etter behov;

- Plangrep og volumoppbygning
- Trafikk og støy
- Landskapsplan og formingsveileder
- Samrådsmøte med offentlige etater
- Andre tema
- Ev. møte eller verksted med naboer eller andre
- Sende inn utkast til kart- og bestemmelser 2 uker før kart- og bestemmelsesmøte
- **Mars 2027:** Kart- og bestemmelsesmøte, gjennomgang før innsending av komplett planforslag
- Varsle saksbehandler senest tre uker før dere sender inn komplett planforslag. Det vurderes å avtale noe forlenget frist på grunn av planens størrelse.
- **April 2027:** Komplette planforslag sendes inn. Førstegangsbehandling (frist 12 uker eller annen avtalt frist)
- Juli/august 2027: Beslutning om høring og offentlig ettersyn 6 uker (minimum). Åpent informasjonsmøte arrangeres av forslagsstiller i høringsperioden.
- Oktober/november 2027: Høringsfrist. Forslagstiller følger med på postlista og svarer opp merknader fortløpende.
- November/desember 2027: Merknadsmøte
- Andregangsbehandling

Krav til komplett planmateriale

Komplett reguleringsforslag skal utarbeides i samsvar med [Trondheim kommunes veileder for utarbeidelse av private plansaker](#) og med 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, og analysen skal inneholde kilder og begrunnelse for konklusjoner. Forslag fra plankonsulent til ROS-tema som legges til grunn ved vurdering av tema til ROS-analysen:

- Urban flom / overvann
- Trafikkforhold/trafikale hendelser (større ulykker på veg)
- Brann
- Grunnforhold (kvikkleireskred)
- Støy
- Luftkvalitet

Støy, luftkvalitet og kriminalitetsforebygging (ROS-tema fra planprogrammet) er i utgangspunktet ikke ROS-tema, jf. veilederen *Samfunnssikkerhet i kommunens arealplanlegging 2017* fra Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB). Disse temaene skal utredes gjennom planprosessen, og vurderinger og valg omtales i

planbeskrivelsen.

Kommunen er enig i at de øvrige temaene skal inngå i ROS-analysen, og ønsker i tillegg at kjemikalieutslipp (utslipp av farlige stoffer som olje, bensin og annen forurensning) inngår som ROS-tema.

Illustrasjoner

Planforslaget skal illustreres i tråd med vår [illustrasjonsveileder for plansaker](#).

Behandlingsfrist

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

Behandlingsfrist er 12 uker i henhold til loven. Siden dette er et stort og komplekst transformasjonsområde, ble vi i oppstartsmøtet enige om å vurdere en forlenget frist. Vi gjør en felles vurdering og endelig avtale om dette før dere sender inn det komplette planforslaget.

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 Øvre Flatås vei 4B AS, Postboks 5744, Torgården, 7437 Trondheim i samsvar med kommunens gebyrreglement. Kommunen sender faktura etter avholdt oppstartsmøte og etter førstegangsbehandling av planforslaget.

Med hilsen

Trondheim kommune

Ragna Fagerli
byplansjef

Susanne Støyle Alsaker
byplanlegger

Dette er et digitalt dokument og har derfor ingen signatur

Vedlegg:

- 1 Planinitiativ, mottatt 20.08.2025
- 2 Plangrep, datert 06.01.2026
- 3 Planomriss på kart

- 4 Adresseliste for samrådsparter, Øvre Flatåsveg 2 og 4
- 5 Utfylt liste med krav til komplett materiale, Øvre Flatåsveg
- 6 Matrise til oppfølging - internt samråd, Øvre Flatåsveg 2 og 4
- 7 Innspill fra Kommunalteknikk VA, datert 23.02.2026.
- 8 Planprogram for Flatåsen lokalsenter, mai 2017
- 9 Veiledende prinsipplan for offentlige rom, Flatåsen lokalsenter, mai 2017
- 10 Trafikkanalyse reguleringsplan Kongsvegen og Ø/ N Flatåsveg
- 11 Presentasjon fra byplankontoret brukt i oppstartsmøtet, datert 27.04.2026

Kopi til:

**ØVRE FLATÅSVEI 4B AS
STATSFORVALTEREN I TRØNDELAG
TRØNDELAG FYLKESKOMMUNE
EIERSKAPSENHETEN I TRONDHEIM KOMMUNE
I K LYKKE EIENDOM AS
AKTIV STILLAS AS
PKA ARKITEKTER AS
INGENIØR A HAMSTAD AS**