



MULTICONSULT NORGE AS AVD TRONDHEIM
SLUPPENVEGEN

Vår saksbehandler
Johanne Håbet

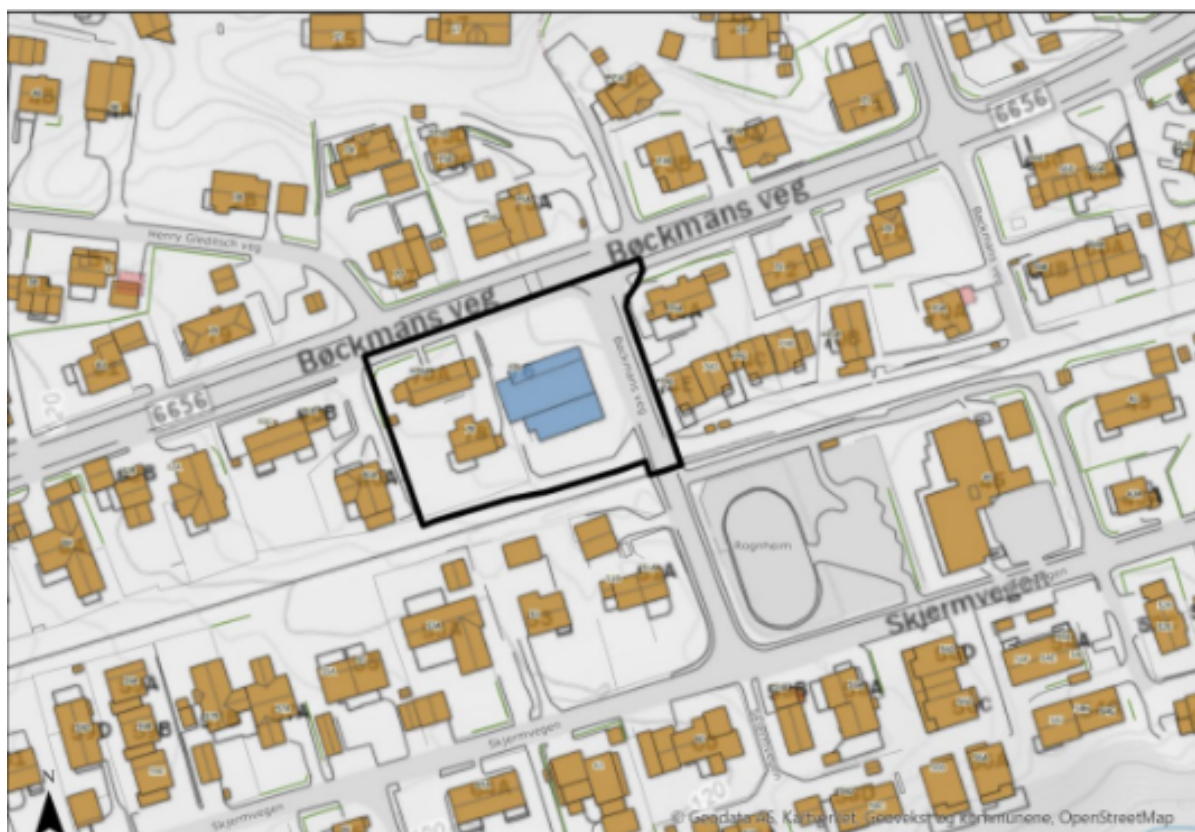
Vår ref.
2025/24351
oppgis ved alle henvendelser

Deres ref.

Dato
02.07.2026

Bøckmans veg 76, 78, 78A - Tilbakemeldingsbrev etter oppstartsmøte

Anbefaling om oppstart av privat reguleringsplanarbeid



Figur 1: Planområdet vist med sort strek.

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
www.trondheim.kommune.no

Adresse	Bøckmanns veg 76, 78 og 78A	gnr./bnr. 97/136, 97/565 og 97/128
Planens navn/planident	Bøckmans veg 76	r20260023
Mottatt planinitiativ	30.04.2026	
Oppstartsmøte	21.05.2026	

Rolle	Navn	Org./firma	Kontaktinfo
Forslagsstiller	Håvard Wiik	Coop Midt-Norge AS	haavard.wiik@coop.no
Plankonsulent	Mona Presthus	Multiconsult AS	mona.presthus@multiconsult.no
Saksbehandler	Johanne Håbet	Trondheim kommune, Byplankontoret	johanne.habet@trondheim.kommune.no
Partner	Brit Furu	Trondheim kommune, Byplankontoret	brit.furu@trondheim.kommune.no

Forslagsstillers planinitiativ

Forslagstiller forslår å rive eksisterende bygningsmasse på Bøckmanns veg 76, 78 og 78A - en matbutikk og to boliger. Forslaget er å reetablere og videreutvikle dagligvareforretningen, supplert med etablering av funksjoner som tjenesteyting, kontor og servering. Arealer i kjeller med nedkjøringsrampe fra Bøckmans veg nord-sør retning (Skjermvegen) og sørvendt takterrasse parallelt med trikkesporet kommer i tillegg.

Ønsket utnyttelse på ca. 103% BRA. For planområdet vil dette tilsvare et tiltak på totalt ca. 2973 m² BRA. BRA er følgende fordelt:

- 1. etg. – Forretning: 1342m²
- 2. etg. - Privat tjenesteytelse: 1318m²
- 1. etg. - Nedkjøringsrampe (åpent overbygd): 312m²
- Sum prosjektert BRA: 2973m²

Øvrig areal (regnes ikke med i utnyttelsesgrad):

- 2.etg – Terrasse: 255m²
- U1 etg. - Parkering inkl. kjøreareal og sykkelparkering 1668m²

Forslagsstiller legger vekt på at planen skal sikre en hensiktsmessig og effektiv arealutnyttelse, og at bebyggelsen tilpasses eksisterende bebyggelsesstruktur og omgivelser.



Figur 2: Volumillustrasjon sett fra øst – fra Bøckmans veg.



Figur 3: Volumillustrasjon fra sør - fra Skjermvegen.

Er planinitiativet i tråd med overordnet plan?

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

- Planforslaget samsvarer med bestemmelsene for byggesone 2 i kommuneplanens arealdel 2022-2034 (KPA). Ifølge bestemmelser tilknyttet byggesone 2 skal grad av utnytting minst være 100 % BRA, der dette er forenlig med kulturhistoriske verdier, boligkvalitet og nok uteoppholdsareal. Areal i kjeller skal ikke medregnes i % BRA.
- KPAs § 18 sier at små publikumsrettede virksomheter med lokalt nedslagsfelt kan tillates

med inntil 400 m²BRA i byggesone 2. § 23.4 sier at det kun tillates privat tjenesteyting på inntil 400 kvm i byggesone 2. Foreslåtte 1300 m² til slike virksomheter strider betydelig med KPAs begrensninger. Det er derfor viktig at konsekvensene av disse etableringene utredes i planforslaget, særlig trafikkgenerering.

Byplankontoret viser til god dialog med flere formøter i saken før innsendt planinitiativ og oppstartsmøte. Vi har diskutert utfordringene med KPA der man enten bryter med kravet om minimum 100% utnyttelse eller kravet om inntil 400 m²BRA privat tjenesteyting. Retningslinjer i KPA § 18 åpner for at dagligvare kan vurderes tillatt i byggesone 2 gjennom detaljplan, inntil 2000 m². Detaljplanen må derfor beskrive og vise behovet i området, avstand til andre dagligvarebutikker og lokale sentre (gåavstand). Dere må også belyse de trafikale konsekvensene av å utvide butikken og øke antall parkeringsplasser, sammenlignet med i dag.

Oppstart av arbeid med reguleringsplan anbefales

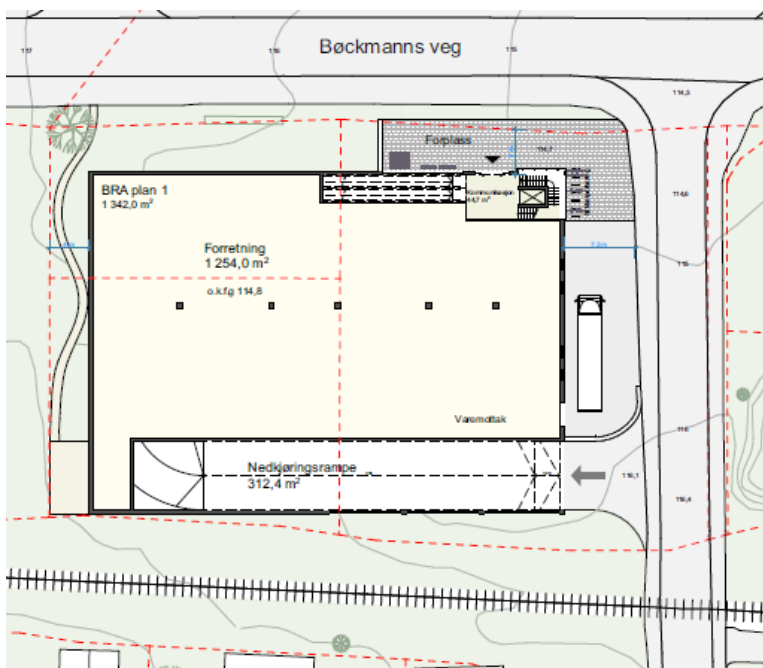
Byplankontoret anbefaler at det settes i gang arbeid med reguleringsplan for planområdet. Planforslaget utløser ikke krav om konsekvensutredning.

Dette er vi enige om i det innsendte planinitiativet:

- Formålene forretning og privat tjenesteytelse, siden det her er mange i nærområdet som har forholdsvis lang avstand til dagligdagse tilbud.
- Økt tetthet i forhold til dagens situasjon, i tråd med forventet fortetting i byggesone 2.
- Antall etasjer, tilpasser seg etasjeantall/høyder i dette utpregede småhusområdet.
- Terrengtilpasning mot sørvest, hvor den sørvestlige delen av bygget søker å møte det høyest liggende bakkeplanet.
- Saltak som prinsipp, som er i tråd med takform som er typisk for stedet.

Dette er vi uenig om i det innsendte planinitiativet:

- Trafikkavvikling: Det oppstår konflikter mellom myke trafikanter og motorisert transport i Bøckmans veg (Kv1100). Det er kryssende behov for gående, syklende, kjørende. Sporing ved varelevering er ikke vist løst i planinitiativet.
- Foreslått bygg har et stort fotavtrykk på en begrenset tomt, med bebyggelse helt i tomtegrensen i sør. Fotavtrykket utfordrer både trafikkavvikling inne på tomten og i Bøckmans veg.



Figur 4: Situasjonsplan.

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 videre planarbeid

De viktigste endringene som må gjøres

Varelevering

Varelevering må etableres på en trafiksikker måte, både for myke trafikanter og andre bilister. Manøvrering må løses på egen eiendom, utenfor fortau og unngå trikkeskinnene. Dette må dokumenteres med en sporingskurve. Innvendig varemottak med dreieskive kan vurderes (av hensyn til støy og trafiksikkerhet).

Bøckmanns veg Fv6656 retning øst-vest

Det må sikres nødvendig areal til både bussholdeplasser, sykkelveg og fortau, og det må reguleres inn busstopp (kantstopp) langs begge sider av Bøckmanns veg. Nøyaktig plassering og utforming, samt behov for rekkefølgekrav må vurderes nærmere. Trafikktiltakene langs Bøckmanns veg vil påvirke planområdet, og dette må avklares i dialog med Trøndelag fylkeskommune.

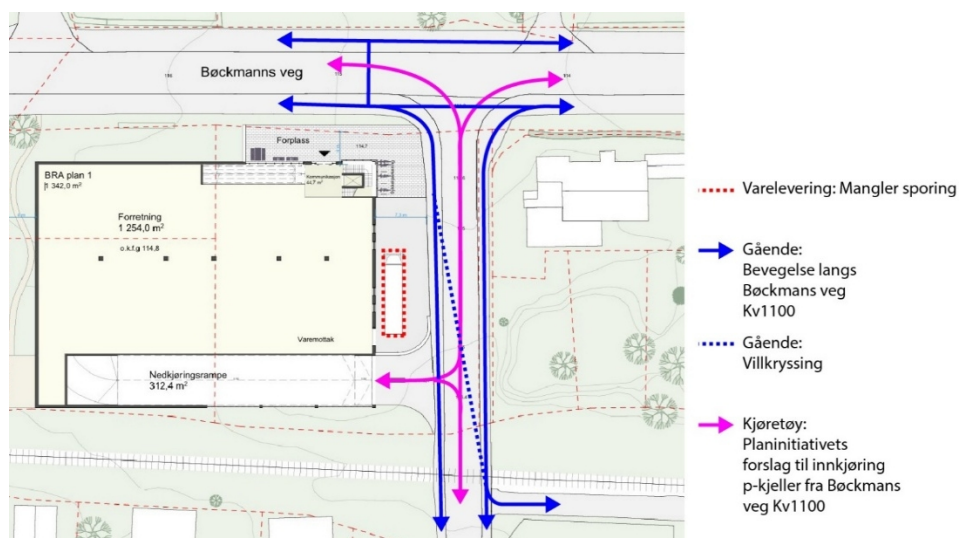
Bøckmanns veg Kv1100 retning nord-sør

Det må reguleres inn og stilles rekkefølgekrav om opparbeidelse av 3 meter bredt fortau langs tomte i både i Bøckmanns veg (Kv1100) og Skjermvegen.

I planforslaget er det tenkt inn- og utkjøring til parkeringskjeller og varelevering på bakkeplan fra Bøckmans veg (Kv1100). Det er svært viktig å finne en trygg, oversiktlig og godt kommunisert løsning for alle trafikanter, og spesielt for fotgjengere mellom trikkestopp, Rognheim Park, dagligvareforretning og Bøckmans veg (Fv6656).



Figur 5: Utsnitt som viser dagens situasjon med manglende fortau langs tomten/Bøckmans veg Kv1100. Kilde: Google Street View.



Figur 6: Viser analyse av trafikkbildet mellom gående og kjørende fra planinitiativet. Sporing til varelevering er ikke vist.

Øvrige råd

Sykkelparkering

I følge KPA § 14.6 skal sykkelparkering plasseres nær hovedinnganger. Videre skal det legges stor vekt på brukbarhet, tilgjengelighet og trygghet ved utforming. Vi ønsker at det etableres sykkelparkering under tak på bakkeplan som gjør det mer attraktivt for syklende.

Klimatilpasning og blågrønn faktor (BGF)

Planområdet ligger innenfor kontor, forretning og annen tjenesteytinger - sone 1 og 2. Det betyr at minstekrav for BGF på 0,5 - og for vegarealene 0,1. Det skal leveres eget regnskap for bebyggelsesformål og for samferdselsformål.

Naturbaserte løsninger for overvannshåndtering bør vurderes, og klimatilpasningstiltak (f.eks. overvannshåndtering) bør utformes slik at de også bidrar til økt kvalitet i uteområder.

Tiltak som foreslås må være gjennomførbare. Tiltak som er viktige for å oppnå blågrønnfaktor, hovedgrep, må beskrives og sikres i planforslaget (kart og/eller bestemmelser) sikres i plankart og bestemmelser. Dette gjelder for eksempel trær som ønskes bevart eller sikring av rotsone på eksisterende trær. Se også [veileder for arbeid nær trær](#).

Fotavtrykket fyller nesten hele tomte og oppstillingsplasser og nedkjøringsrampa tar beslag på større deler av tomten. Det er ikke levert regnskap for BGF, men det pleier å bli vanskelig å oppnå minstekrav til blågrønnfaktor når det er for høy utnyttelse. Dersom det blir vanskelig å oppfylle minstekravene bør utnyttelsen reduseres.

Gatemiljø

Det er ønskelig at Bøckmans veg kan utvikles til en trivelig gate. Som det første prosjektet i byggesone 2 her, vil et nytt planforslag gi føringer for hva gata kan bli. Bygningsfasaden og overgangssonen mot gata må bidra med gode opplevelseskvaliteter for de som ferdes der. Fasadene bør ikke framstå som lukket og monoton. Det er viktig at hjørnet mot sørøst (nedkjøringsrampen og foreslått varelevering) ikke fremstår som byggets bakside. Det er denne delen av bygget som henvender seg til kollektivtrafikken fra trikken og mot Rognheim park.

I overgangssonen mot gata må det være rom for grønne kvaliteter og trær. For å videreføre nærområdets grønne steds karakter er det ønskelig med flere trær langs Bøckmans veg (Fv6656). Det oppfordres til rikelig bruk av trær og vegetasjon ut mot gata. Det bør etterstrebes at mest mulig av eksisterende trær og vegetasjon bevares. Vi minner om at det må gjøres rede for eksisterende vegetasjon i planområdet i planbeskrivelsen, jf. naturmangfoldloven § 8.

Utforming

Vi anbefaler at dere jobber videre med disse prinsippene i videre arbeid med utforming:

- Fasader og volum: Det bør arbeides aktivt med volumoppdeling og med fasadens reelle relieff, struktur, og oppbygning for å skape visuell interesse.
- Terrengtilpasning: Tilpasningen kan oppnås gjennom vertikale oppdelinger av bygget, hvor gesims- og mønehøyde, vindus- og dørplasseringer, sokkelhøyde samt horisontale fasadebånd forskyves i takt med fallforholdene.
- Aktivisering av gatenivå: Forsøk å unngå «døde» fasadepartier og lukkede sokkeletasjer. Bygget bør bidra positivt til gatemiljøet og oppleves som åpent og inviterende.
- Skilting og visuell profil: Skilting og profilering bør integreres i arkitekturen på en harmonisk måte. Prangende, dominerende eller visuelt støyende skilting bør unngås.



Figur 7: Innsendt illustrasjon fra LINK arkitektur

Tilbakemelding fra internt samråd

Internt samråd består av kommunale enheter og noen deltakere fra Trøndelag fylkeskommune. Vi har lagt fram planinitiativet der og har fått tilbakemeldinger. De er vedlagt i et eget skjema. Ta gjerne kontakt dersom dere har noen spørsmål til innholdet i matrisen.

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 på bakgrunn av kommentar fra Trøndelag fylkeskommune i vedlagt matrise. Bøckmans veg (Fv6656) og trikketrasé er premissgivende for tomtens forutsetninger. Fylkeskommunen ber om at plangrensen utvides i begge ender, både mot fylkesveg og mot trikkelinje. Vi anbefaler dialog med fylkeskommunen og Byplankontoret om endelig avgrensing. Samtidig som det varsles oppstart, skal SOSI-fil med planavgrensning sendes til kart.postmottak@trondheim.kommune.no.

Medvirkning

I planinitiativet er det lagt opp til en medvirkning i henhold til kravene i plan- og bygningsloven. Byplankontoret oppfordrer forslagsstiller/plankonsulent til å holde åpent informasjonsmøte for naboer.

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

Det må etableres dialog med Trøndelag fylkeskommunen som veg- og kollektiveier, hvor målet er å komme frem til omforente løsninger som ikke utløser behov for innsigelser. Byplankontoret ber om å være orientert om dialogen.

Framdriftsplan - fra plankonsulent

Oppstart: mai- juni 2026:

- Oppstartsmøte - Varsel om oppstart – Medvirkning

Utarbeidelse av planforslag: august - desember 2026:

- Fagutredninger - Planforslag – Kart og bestemmelsesmøte

Høring og offentlig ettersyn: januar-mai 2027:

- Behandling av planforslag - Høring og offentlig ettersyn - Medvirkning

Sluttbehandling: juni - oktober 2027:

- Justering av planforslag - 2.gangsbehandling

Vi legger ved Byplankontorets liste over typiske aktiviteter og milepæler i planarbeidet.

Vi ber dere spesielt om å følge opp punkter i kursiv.

- Eventuelle arbeidsmøter. Dersom dere finner det hensiktsmessig stiller vi gjerne til møter for vurderinger og avklaringer før kart- og bestemmelsesmøte.
- Eventuelle møter med naboer eller 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
- 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 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. Det er enighet om at analysen skal omfatte følgende tema:

- Grunnforhold/områdestabilitet
- Overvann
- Adkomst og trafikkforhold

I tillegg mener vi at analysen bør inneholde en vurdering av:

- Klimaendringer
 - ekstremnedbør
 - hetebølger
- Støy og støv fra trafikk
- Rigg og trafikk i anleggsperiode
- VA (se vedlegg fra Kommunalteknikk VA)
- Trygg skolevei
- Brann og redning

Andre tema kan bli aktuelle og må vurderes i planprosessen.

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.

Det er enighet om at 12 ukers fristen skal gjelde.

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.

Gebyr

Kommunen fakturerer behandlingsgebyret til forslagsstiller i samsvar med kommunens gebyrreglement. Kommunen sender faktura etter avholdt oppstartsmøte og etter førstegangsbehandling av planforslaget.

Med hilsen
Trondheim kommune

Johanne Håbet
byplanlegger

Dette er et digitalt dokument og har derfor ingen signatur

Kopi til:

STATSFORVALTEREN I TRØNDELAG

TRØNDELAG FYLKESKOMMUNE

Vedlegg:

1. Planinitiativ
2. Tegninger
3. Innspill fra Kommunalteknikk VA
4. Stedsanalyse
5. Matrise til oppfølging
6. Adresseliste for samrådsparter
7. Krav til komplett materiale