



TRONDHEIM KOMMUNE

Tråanten tjelte

«MOTTAKERNAVN»

«ADRESSE»

«POSTNR» «POSTSTED»

Vår saksbehandler
Anne Lilienthal

Vår ref.
2023/9609
oppgis ved alle henvendelser

Deres ref.
«REF»

Dato
03.03.2026

Sunnlandsskrenten 13 og Njardarvollen 26, r20220018, høringsbrev

Begrenset høring

Byplankontoret sender med dette ovennevnte forslag til reguleringsplan på begrenset høring. Planforslaget har vært på høring tidligere, vinteren 2023.

Vi benytter begrenset høring fordi planforslaget er endret. Berørte myndigheter, naboer og andre tilskrives, og inviteres på nytt til å uttale seg til planforslaget.

Eventuelle merknader til planforslaget må sendes Trondheim kommune, byplankontoret, postboks 2300 Torgarden, 7004 Trondheim eller byplan.postmottak@trondheim.kommune.no innen **27.03.2026**

I forbindelse med sluttbehandling av det opprinnelige planforslaget, sendte bystyret saken tilbake og ba om endringer, se nærmere beskrivelse under. Det er nå utarbeidet to alternativer for planforslaget, alternativ 1 og alternativ 2.

Begge planforslagene innebærer endringer fra planforslaget som ble lagt ut til offentlig ettersyn og høring 07.02.2023.

De nye alternativene på høring nå nå, kan ses på denne lenken: https://trondheim.kommune.no/aktuelt/kunngjoring-arealplan/	Det gamle alternativet som var på offentlig ettersyn i 2023 kan ses her: kunngjøring av arealplaner, Sunnlandsskrenten 13 og Njardarvollen 26
---	--

Postadresse:
Trondheim kommune
Byplankontoret
Postboks 2300 Torgarden
7004 TRONDHEIM

Besøksadresse:
Holtermanns veg 7

Telefon:
72 54 25 00

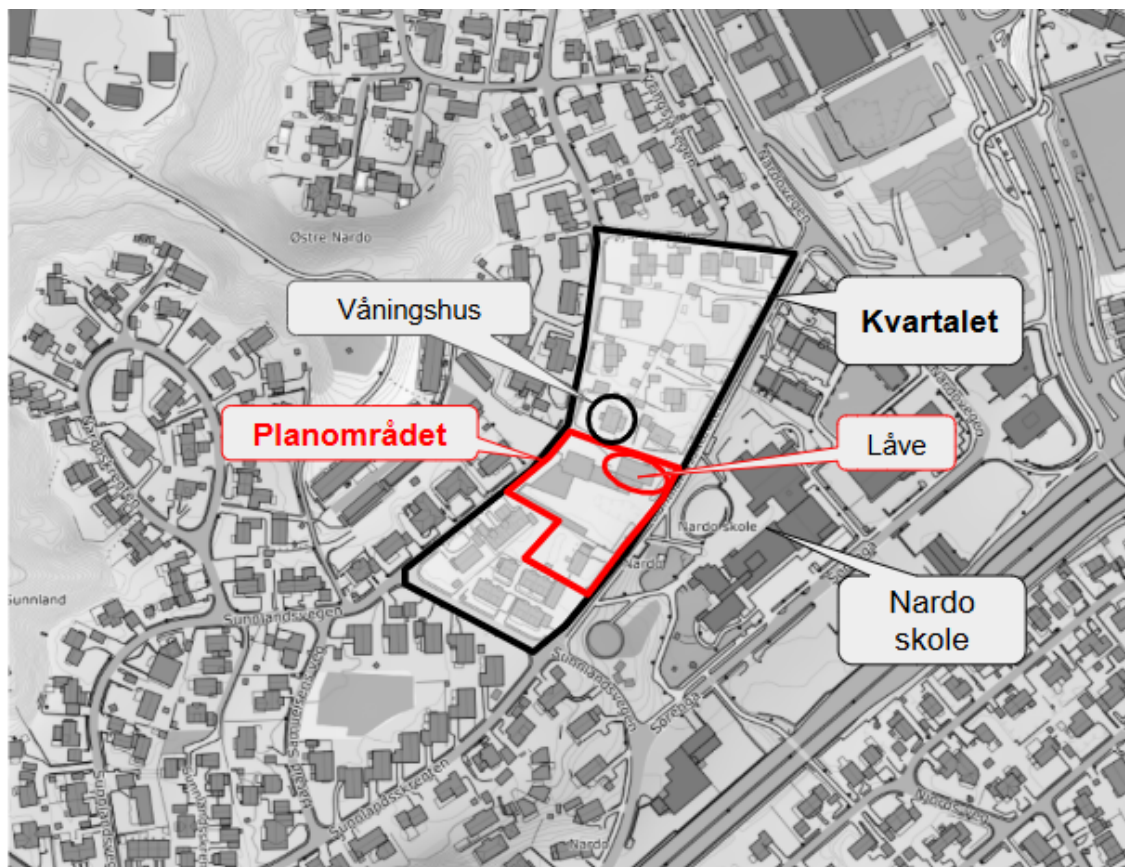
Organisasjonsnummer:
NO 942 110 464

E-postadresse: byplan.postmottak@trondheim.kommune.no
www.trondheim.kommune.no

Innledning

Planforslagets to alternativer legger til rette for ny boligbebyggelse på eiendommene Sunnlandsskrenten 13 og Njardarvollen 26, vis-a-vis Nardo skole. Virksomheten i næringsbebyggelsen har opphørt og alle bygninger på eiendommene skal rives.

Planområdet ligger i kvartalet som avgrenses av Sunnlandsskrenten, Njardarvollen og Sunnlandsvegen. I tillegg til næringsbebyggelsen som skal rives, består kvartalet hovedsakelig av småhusbebyggelse på 1 ½ etasjer (en etasje med loft) til 2 ½ etasjer (2 etasjer med loft).



Over: Planområdet ligger vis-a-vis Nardo skole.

Innenfor kvartalet er våningshuset og låven gjenværende bygninger som opprinnelig tilhørte gården «Nardo Søndre». Disse bygningene har antikvarisk verdi klasse C. Låven inngår i planområdet, mens våningshuset ligger rett nord og faller utenfor planområdets avgrensning.

Bakgrunn for ny høring

Da Bystyret fikk planforslaget til sluttbehandling 19.06.2025 ble det sendt tilbake med premisser om bedre stedstilpasning med følgende punkter i vedtaket:

1. *Planlagt bebyggelse skal i større grad tilpasses sine naboer i kvartalet, slik at planområdet kan bli oppfattet som helhetlig og godt integrert i strøket. Bygningene skal etterstrebe strøkets øvrige karakter når det gjelder fotavtrykk, volum, saltak, gesims- og*

mønehøyder.

- 2. Bebyggelsen skal legges langs etter veiene for å danne en kvartalsstruktur, slik at det dannes et stort, godt og grønt felles uteområde i midten.*
- 3. Bygge- og mønehøyde ved saltak kan økes med inntil en og en halv meter høyere enn i utbyggers søknad.*

Forslagsstiller Sunnlandsskrenten AS har laget et revidert planforslag i etterkant av vedtaket, dette er alternativ 1 i høringen her.

Byplankontoret i Trondheim kommune har også utarbeidet et eget alternativ (alternativ 2). Etter Byplankontorets vurdering har innsendt alternativ 1 ikke i tilstrekkelig grad fulgt opp bystyrets vedtak av 19.06.2025. Dette gjelder spesielt stedstilpasning.

Byplankontorets alternativ 2 bygger på forslagstillers alternativ 1 med sine utredninger og deler mange overordnede løsninger, som organisering av bebyggelsen rundt et felles uterom, renovasjonsløsning, adkomst til parkeringskjeller, med mer.

Planprosessen har kommet langt og saken er utredet og belyst fra før på sentrale fagområder. Det foreligger ingen innsigelser.

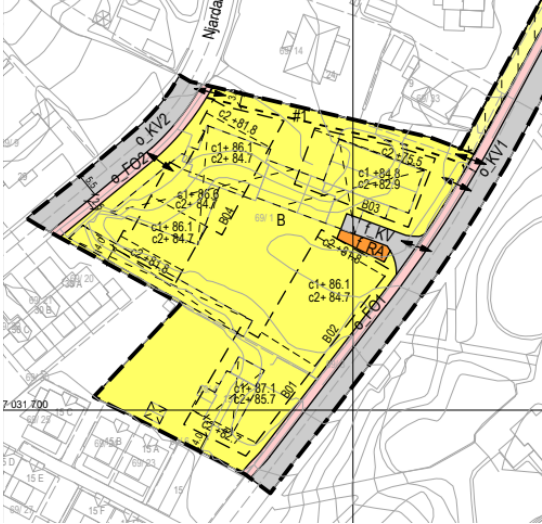
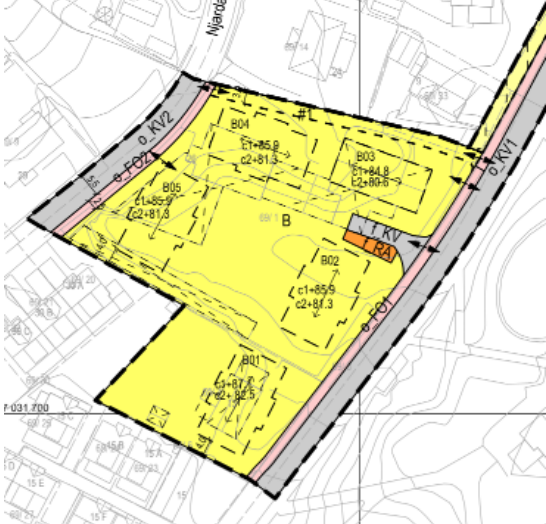
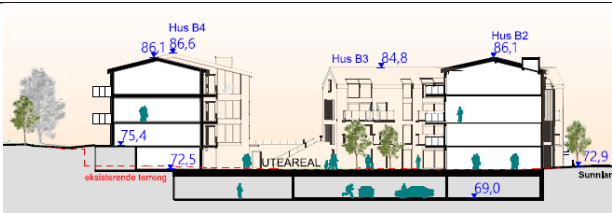
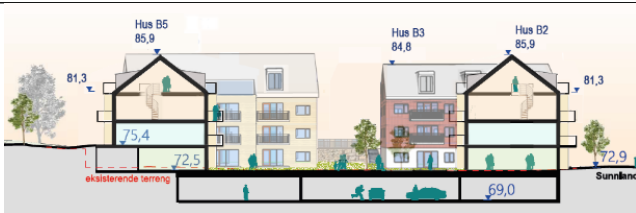
Byplankontoret ønsker derfor primært innspill angående planforslagets stedstilpasning og arkitektonisk utforming for både alternativ 1 og alternativ 2.

Planforslagets alternativer

- Alternativ 1 er utarbeidet av plankonsulent PKA Arkitekter AS på vegne av forslagstiller Sunnlandsskrenten AS (Heim Eiendom AS og Ruta AS). Komplette planforslag forelå 05.07.2024. Etter at planforslaget ble sendt tilbake av Bystyret 19.06.2025 ble det sendt inn igjen med revisjoner den 20.10.2025, og deretter supplert 24.11.2025.
- Alternativ 2 er utarbeidet av Byplankontoret.

Alternativ 1 og 2 er beskrevet i de vedlagte separate planbeskrivelsene.

Sentrale forskjeller av alternativ 1 og alternativ 2 vises i denne tabellen:

Forslagstillers alternativ 1	Byplankontorets alternativ 2
 Plankart (utsnitt) Heim Eiendom AS	 Plankart (utsnitt) Byplankontoret
 Situasjonsplan, illustrasjon Heim E. AS	 Situasjonsplan, illustrasjon Byplankontoret
 Tverrsnitt, illustrasjon Heim E. AS	 Tverrsnitt, illustrasjon Byplankontoret

 Ill. fra lufta/Njardarvollen, Heim E. AS	 Ill. fra lufta/Njardarvollen, Byplankont.
 Illustrasjon fra Nardo skole, Heim E. AS	 Illustrasjon fra Nardo skole, Byplankontoret
 Illustrasjon fra lufta i sør-øst, Heim E. AS	 Illustrasjon fra lufta i sør-øst, Byplankontoret
• 4 bygninger	• 5 bygninger
• 4 etasjer mot Sunnlandsskrenten, 3 etasjer mot Njardarvollen	• 3 ½ etasjer (3 etasjer med loft) mot Sunnlandsskrenten, 2 ½ etasjer (2 etasjer med loft) mot Njardarvollen
• Selvstendige boliger i alle etasjer, heis går helt opp	• Toppleilighetene går over to plan (dupleks-leiligheter med intern trapp). Heis trenger derfor ikke føres helt opp
• Takvinkel B01, B02, B04 = min. 14°	• Takvinkel B01, B02, B04, B05 = min. 34° maks. 36°
• Opptil 5400 m² BRA	• Opptil 4500 m² BRA

• Opptil 65 boliger	• Opptil 50 boliger
• Opptil 12,5 boliger/dekar	• Opptil 9,6 boliger/dekar
• Ingen gangforbindelse øst-vest gjennom tunet	• Universelt utformet gangforbindelse øst-vest gjennom tunet
• B03 «Låven» tillates utvidet med ca. 6 meter i lengden og ca. 3 meter i bredden og med slakere takvinkel (min. 20°) enn originalen	• B03 «Låven» planlegges med tilnærmet lik fotavtrykk, plassering og takvinkel (ca. 39°) som originalen
• Det tillates svalganger på bebyggelsen mot tverrveien i nord og mot gårdsrommet	• Det tillates ikke svalganger
• Min. 4 meter innbyrdes avstand mellom bygning B01 og B02	• Min. 8 meter innbyrdes avstand mellom bygning B01 og B02
• Opptil 10 % av leilighetene kan være 1-roms	• Det tillates ikke 1-romsleiligheter
• Det tillates ensidig belyste leiligheter. Disse skal ha stue eller privat uteplass inntil stue med sol i minst 3 timer 21. april	• Det tillates ikke ensidig belyste leiligheter mot nord og øst.
• Innendørs fellesareal ikke sikret	• Innendørs fellesareal sikret jf. KPA § 10.3

Over: Tabell utarbeidet av Byplankontoret

Byplankontorets vurdering

Utnyttelsesgrad og steds karakter

Kvartalet er satt av i KPA til byggesone 3 og området ligger ikke i direkte tilknytning til et lokalt sentrum eller langs en sentral kollektivlinje, slik at det ikke er ønskelig med tung fortetting her. Formålet med byggesone 3 er å tilpasse tomteutnyttelsen til områdets strøkskarakter og ivareta eksisterende bomiljø.

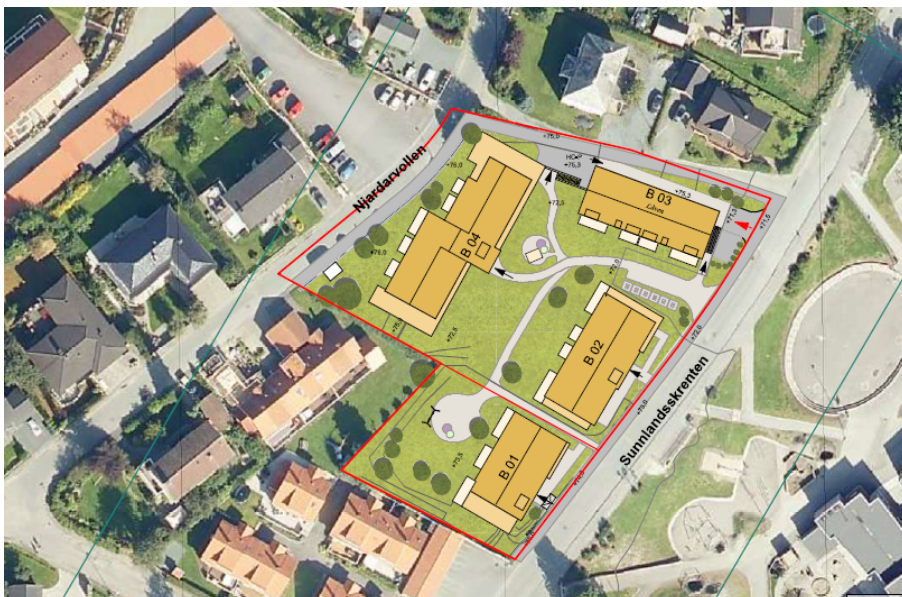
Forslagstillers alternativ 1 legger til rette for etablering av opptil 65 boenheter på 5,22 dekar, noe som tilsvarer en utnyttelsesgrad på 12,5 boliger per dekar. Byplankontoret vurderer denne utnyttelsesgraden som svært høy og ikke forenlig med de hensyn som gjelder i byggesone 3. Når det fortettes er det ønskelig med kompakt og effektiv utbygging, men foreslått utnyttelsesgrad ivaretar ikke det eksisterende bomiljøet godt nok og skaper et uheldig brudd med småhusmiljøet i kvartalet, etter Byplankontorets syn.

Byplankontorets alternativ 2 har, med 9,6 boliger per dekar, også en høy utnyttelsesgrad. Alternativ 2 er imidlertid utformet med bygninger som har et mindre fotavtrykk. Dette gir mer luft og lys mellom bebyggelsen, noe mer plass til felles uteoppholdsarealer og mulighet for koblinger for gående øst-vest gjennom kvartalet. Videre har Byplankontorets planforslag lavere gesimshøyder. Gesimsene er ½ etasje lavere enn forslagstillers alternativ 1, og dette har stor betydning i et kvartal der den typiske bebyggelsen er på 1 ½ til 2 ½ etasjer. Byplankontorets gesimshøyder bidrar til at husene vil oppleves lavere og mer tilpasset områdets skala og steds karakter, sett fra gatenivå.

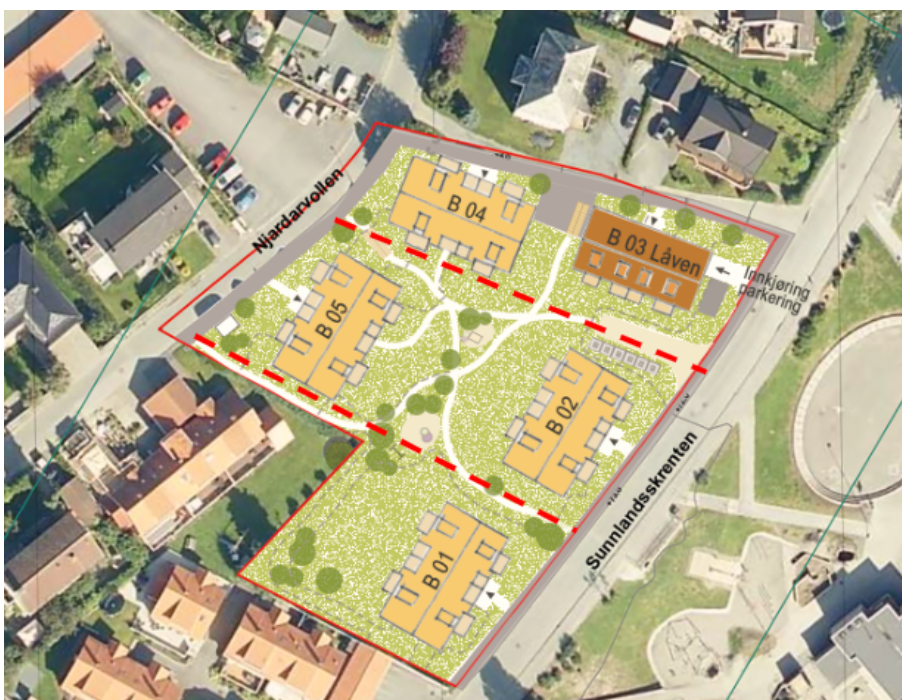
Forslagstiller har ikke endret maksimalt tillatt BRA, antall leiligheter eller antall etasjer siden Bystyret sendte planforslaget tilbake. For å oppnå god stedstilpasning under de gjeldende premissene i byggesone 3, er det nødvendig at utnyttelsesgraden senkes, slik Byplankontoret ser det.

B04 mot Njardarvollen

Det er positivt at bebyggelsen mot Njardarvollen nå er snudd langsetter veien i det reviderte planprosjektet, hvilket er i tråd med Bystyrets vedtak punkt 2. Denne organiseringen av bebyggelsen bidrar til et bedre uteoppholdsareal sentralt i planforslaget sammenlignet med tidligere forslag. Imidlertid medfører denne endringen at B04 nå strekker seg nærmest langs hele eiendommen, og dette resulterer i en rundt 40 meter lang bygning. Som en konsekvens av dette, er koblingen for gående i øst-vest-retning fjernet. Anlegget har blitt mer lukket og utilgjengelig.



Over: Alternativ 1 har ingen kobling for gående øst-vest gjennom anlegget



Over: Alternativ 2 har koblinger for gående øst-vest gjennom anlegget (antydnet med røde linjer)

Takform og visuelt uttrykk

Bystyret ønsket saltaksbebyggelse for bedre tilpasning og integrasjon til kvartalet (Bystyrets punkt 1). Byplankontoret vurderer at intensjonen bak ønsket om saltaksbebyggelse ikke er tilstrekkelig ivarettatt i alternativ 1. B01, B02 og B04 foreslås med slake takvinkler på 14 grader. Disse skal etableres over delvis inntrukne toppetasjer og det foreslås takterrasser utenfor takene. Takene mister da sin samlende og omsluttende funksjon og bebyggelsen oppfattes ikke som helhetlig men snarere som fragmentert, slik Byplankontoret ser det.



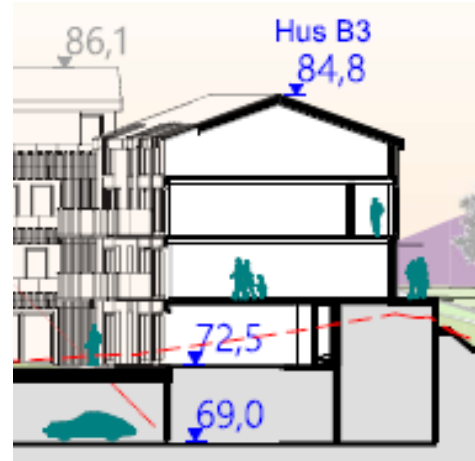
Over: Bebyggelsen i alternativ 1 vurderes som lite helhetlig utformet

En takvinkel på 14 grader anses som lav. Flate tak regnes som regel som tak med fall under 6 grader, og 14 grader kan anses til å ligge i grenseland for hva som visuelt oppfattes som et skråtak. Med en takvinkel på kun 14 grader vil bebyggelsen tilnærmet fremstå som flattaksbebyggelse, sett fra gateplanet. Byplankontoret vurderer, alt tatt i betraktning, at Bystyrets ønske om saltaksbebyggelse ikke er tilstrekkelig ivarettatt.

Bebyggelse B03 «Låven»

Intensjonen gjennom planprosessen har vært at den nye bebyggelsen som skal erstatte eksisterende låve (bygning B03), skal gjenskape det historiske minnet om gården «Nardo Søndre» på en autentisk måte. Gjenskapingen skulle realiseres ved at bygningen fikk et tilnærmet likt uttrykk med tilsvarende bygningsvolum, inkludert takvinkel, som den opprinnelige låven. Denne intensjonen er nå sterkt svekket i alternativ 1 etter Byplankontorets syn, der B03 skal tillates med et vesentlig større fotavtrykk i både lengde og bredde. Utover dette planlegges bygningen tillatt med slakere takvinkel enn opprinnelig låve. Eksisterende låve har en takvinkel på ca. 39 grader som nå skal tillates senket ned til 20 grader. Det planlegges også etablering av en svalgang i nord og et adkomstplatå mot nord og øst.

Våningshuset til den historiske gården grenser til planområdet og representerer sammen med låven resterende deler av historien i området. Byplankontoret fremhever at dersom låvens minne i praksis mer eller mindre elimineres, vil en viktig del av nabolagets historie forsvinne. Alternativ 1 sikrer bruk av lignende farge- og materialvalg som eksisterende låve, men Byplankontoret vurderer at dette ikke er et tilstrekkelig virkemiddel for å opprettholde det historiske minnet, ettersom bygningen forøvrig tillates endret i så stor grad at minnet i praksis forsvinner.



Over: I Alternativ 1 er B03 tillatt endret grunnleggende, med slak takvinkel, utvidelser i lengden (illustrert) og bredden (ikke illustrert)

Forhold til kommuneplanens arealdel

- Alternativ 2

Alternativ 2 oppfyller kravene fra gjeldende KPA.

- Alternativ 1

Planarbeidet ble startet i 2021 og planforslaget er utarbeidet etter forrige KPA (2012-2024). Planarbeidet har kommet langt og planforslaget har vært på høring. Det skal allikevel tilstrebes å tilpasse planforslaget til gjeldende KPA (2022-2034) og sentrale avvik skal belyses. Alternativ 1 oppfyller kravene til forrige KPA, men det er enkelte punkter som ikke er ivaretatt i forhold til gjeldende KPA, derunder at planforslaget ikke oppfyller totalarealkravene til felles uteoppholdsareal og at det ikke er sikret et felles innendørs areal. Planforslaget sikrer heller ikke minste leilighetsstørrelser jf. gjeldende KPA.

Tabellen under oppsummerer sentrale avvik mellom planforslaget alternativ 1 og gjeldende KPA:

Tema	Alternativ 1	Gjeldende KPA	Forhold til KPA
Uteopphold fellesareal	Minst 50m ² pr 100m ² BRA eller boenhet, minst halvparten skal være felles og på terrengnivå	Minst 60m ² pr 100m ² BRA eller boenhet, minst 40% fellesareal, hvorav minst 60% på bakkeplan	Oppfyller forrige KPA Oppfyller ikke gjeldende KPA når det gjelder uterom totalt

Uteopphold sol	Minst halve arealet skal ha sol ved 21. mars kl. 15 og 23 juni kl. 18	Minst halve arealet skal ha sol i minst 3 timer ved vårjevndøgn etter klokka 12, samt klokka 18 midtsommers	Oppfyller forrige KPA
Bokvalitet, dagslys og sol	Ensidig belyste leiligheter skal ha stue eller privat uteplass inntil stue med sol i minst 3 timer 21. april	Ensidig belyste boenheter utenfor byggesone 1, må ha stue eller privat uteoppholdsplass inntil stue med sol 21. april i minst tre timer etter kl. 12	Oppfyller ikke forrige KPA der ensidig belyste østvendte eller nordvendte boliger ikke er tillatt. Har noe ulik ordlyd fra gjeldende KPA (sol 21. april i minst 3 timer etter kl. 12)
Bokvalitet, leilighetsstørrelser	Maksimum 10 % kan være 1-roms.	Alle boenheter utenfor S1 skal være minst 30 m ²	Oppfyller forrige KPA Min. leilighetsstørrelser er ikke regulert, oppfyller derfor ikke gjeldende KPA
Parkering bil	0,5-1,0 bilplasser pr 70m ² BRA bolig eller boenhet	min 0,4 - maks 1,1 per 100m ² BRA	Oppfyller forrige KPA
Parkering sykkel	Minst 2 plasser pr boenhet under 70m ² og minst 3 plasser pr boenhet over 70m ² .	Største tall av 3 parkeringsplasser pr. 100 m ² BRA og 1,5 parkeringsplasser per boenhet.	Oppfyller forrige KPA Leilighetsstørrelser er ikke regulert, derfor ikke vurderbar iht. gjeldende KPA
Innendørs fellesareal	Ikke bestemt i planen	Ved planforslag med 20 boliger eller mer skal det sikres etablering av et samlet innendørs felles oppholdsareal	Oppfyller forrige KPA der det ikke er krav til innendørs fellesareal Oppfyller ikke gjeldende KPA

Over: Tabellen belyser avvik mellom planforslaget alternativ 1 og gjeldende KPA på sentrale punkter

Konsekvenser for sosial bærekraft

Planforslagene genererer økt tilflytting til området. Det er sikret at det skal dokumenteres

tilstrekkelig skolekapasitet før det kan gis rammetillatelse for nye boliger.

Konsekvenser for næring

Gjeldende reguleringsplan regulerer planområdet til kontor, industri, lager og boliger der det har vært næringsvirksomhet på eiendommen som nå er avviklet. Planforslagene inneholder ikke næring.

Konsekvenser for klima og ytre miljø

Planområdet ligger i gang- og sykkelavstand til butikker, servicefasiliteter og områder med mange arbeidsplasser. Det er tilrettelagte gang- og sykkelforbindelser inn mot sentrum, og området har kollektivtilbud innen 10 minutters gange. Planforslaget er i tråd med den kompakte tettstedsutviklingen som fremmes i byvekstavtalen av 06.09.2023.

Planforslaget oppfyller bilparkeringskravene til forrige KPA og tilnærmer seg ny KPA. Planforslaget sikrer bedre sykkelparkeringsdekning enn forrige KPA 2012-2024, men sikrer ikke kravene jf. gjeldende KPA fullt ut.

Ombrukspotensialet i eksisterende bygningsmasse skal kartlegges før riving.

Økonomiske/administrative konsekvenser

Det planlegges å etablere fullverdige fortau langs Njardarvollen og Sunndalsskrenten ved utbyggingsområdet, og mellom utbyggingsområdet og Nardovegen, på vestsiden av Sunnlandsskrenten. Fortauene skal driftes av kommunen.

Tiltak som ligger i planen er sikret gjennom rekkefølgekrav.

Prosess og medvirkning

Opprinnelig planforslag har vært til offentlig ettersyn i perioden fra 30.09.2023 til 13.11.2023 og det kom inn 15 skriftlige merknader. Merknadene er oppsummert og besvart i planbeskrivelsene og de vil følge forslaget til politisk behandling.

Begrenset høring

Vi ber om at eventuelle uttalelser primært omhandler innspill angående planprosjektets stedstilpasning og arkitektonisk utforming for både alternativ 1 og alternativ 2.

Opprinnelig planforslag som var på høring i 2023 kan ses her:

[kunngjøring av arealplaner, Sunnlandsskrenten 13 og Njardarvollen 26](#)

Eventuelle merknader til planforslaget må sendes Trondheim kommune, byplankontoret, postboks 2300 Torgarden, 7004 Trondheim eller byplan.postmottak@trondheim.kommune.no innen 27.03.2025

Spørsmål kan rettes til Anne Lilienthal på tlf.: 480 97 376.

Med hilsen
Trondheim kommune

Ragna Fagerli
byplansjef

Anne Lilienthal
byplanlegger

Dette er et digitalt dokument og har derfor ingen signatur

Vedlegg:

- 1 Sunnlandsskrenten 13 og Njardarvollen 26, r20220018, alternativ 1, kart
- 2 Sunnlandsskrenten 13 og Njardarvollen 26, planbeskrivelse alternativ 1
- 3 Sunnlandsskrenten 13 og Njardarvollen 26, planbeskrivelse alternativ 2
- 4 Sunnlandsskrenten 13 og Njardarvollen 26, r20220018, alternativ 2, kart
- 5 Sunnlandsskrenten 13 og Njardarvollen 26, bestemmelser alternativ 1
- 6 Sunnlandsskrenten 13 og Njardarvollen 26, bestemmelser alternativ 2
- 7 Sunnlandsskrenten 13 og Njardarvollen 26, illustrasjoner, sammenstilling