



Planident: r20220018
Arkivsak: 23/9606 (20/77697)

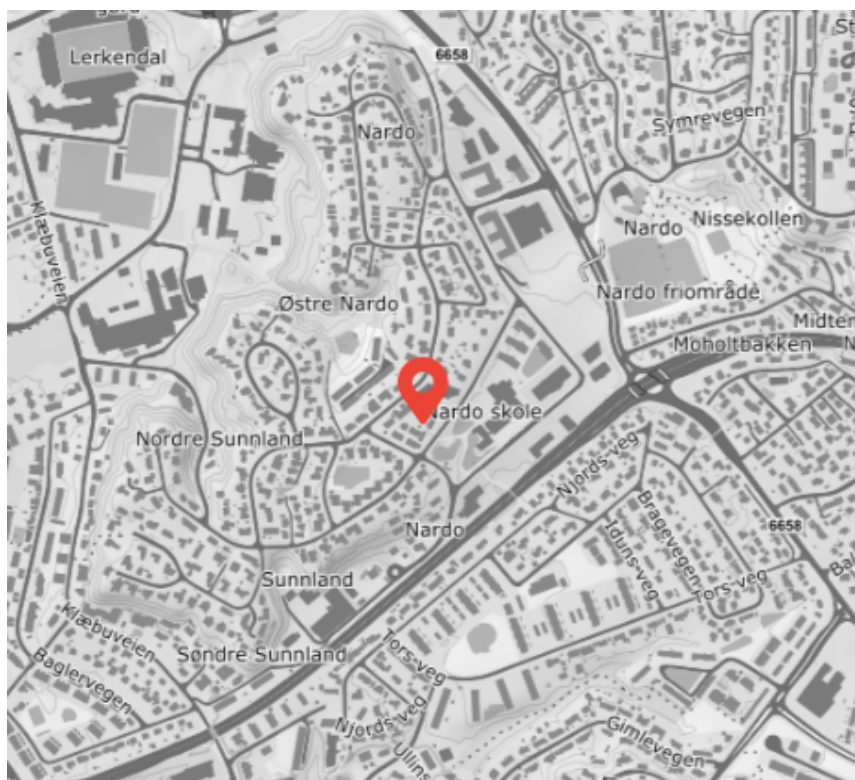
Detaljregulering av Sunnlandsskrenten 13 og Njardarvollen 26, sluttbehandling

Planbeskrivelse alternativ 1

Dato for siste revisjon av planbeskrivelsen : 16.12.2025
Dato for godkjenning av (vedtaksorgan) : ~~dato~~

Innledning

Reguleringsplanforslaget er utarbeidet av PKA arkitekter AS som plankonsulent, på vegne av forslagsstiller Sunnlandsskrenten AS (Heim Eiendom AS og Ruta AS). Hensikten med planen er å legge til rette for ny boligbebyggelse i 3 - 4 etasjer på eiendommene Njardarvollen 26 og Sunnlandsskrenten 13. All eksisterende bebyggelse skal rives. Næringsvirksomheten som har vært i planområdet har flyttet.



Figur 1: Planområdet ligger ved Nardo skole

Historikk

Komplett planforslag forelå 23.06.2022 og revidert planforslag 25.11.2022. I bygningsrådet 07.02.2023 ble planen vedtatt lagt ut til offentlig ettersyn og høring, med endringer. Revidert planforslag ble behandlet på nytt i bygningsrådet 05.09.2023 for avklaring av vedtakspunkt. Det ble

vedtatt at prosjektet var tilstrekkelig endret og planen ble lagt ut på høring og offentlig ettersyn. Revidert planforslag, datert 05.07.2024 ble sendt tilbake i Bystyret 19.06.2025 med følgende vedtak:

«Bystyret stanser forslagsstillers forslag til detaljregulering av Sunnlandsskrenten 13 og Njardarvollen 26, r20220018. Saken sendes tilbake til administrasjonen for endring med følgende premisser:

- 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 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.»*

Revidert planforslag forelå på nytt 21.10.2025 med suppleringer 24.11.2025.

Planstatus

Planforslaget tillates behandlet etter forrige KPA (2012-2024) fordi planarbeidet har kommet langt og planforslaget har vært på høring. Det skal allikevel tilstrebes å tilpasse planforslaget til gjeldende KPA (2022-2034).

Kommuneplanens arealdel 2012-2024

KPA 2012-2024 viser området som eksisterende boligbebyggelse. For krav til parkering og uterom gjelder bestemmelser for ytre sone. Nærmeste kollektivåre er langs Torbjørn Bratts veg.

Gjeldende reguleringsplaner

- ***Njardarvollen 26***

Gjeldende regulering er r1016ad, vedtatt 13.06.1991. Eiendommen er regulert til kontor, industri, lager.

- ***Sunnlandsskrenten 13***

Gjeldende regulering er r1016af, vedtatt 05.11.1992. Eiendommen er regulert til boligbebyggelse.

Planprogram og krav om konsekvensutredning

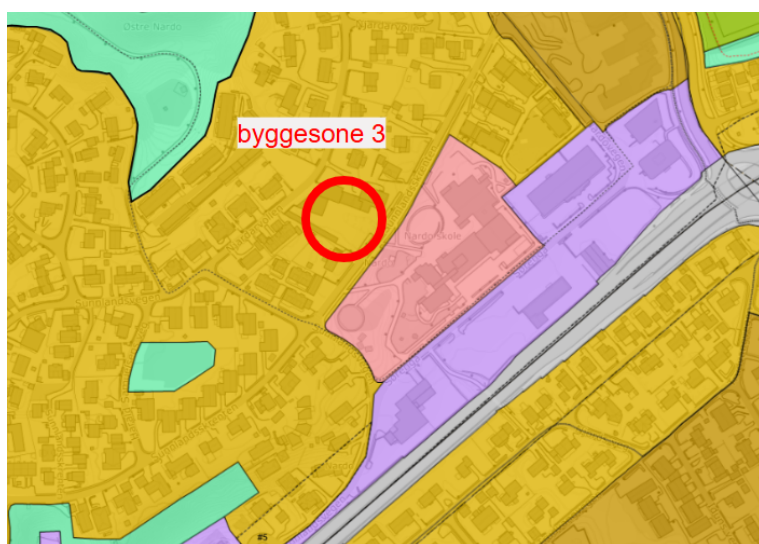
Planen kommer ikke under krav til planprogram og konsekvensutredning

Annet relevant planarbeid

Vedtatt detaljplan for Torbjørn Bratts veg og Utleirvegen legger til rette for bredere hovedsykkelveg med adskilt fortau. Hensikten med planen er en helhetlig og trafikk sikker vegløsning der framkommelighet for gående, syklende og kollektivtransport prioriteres.

Avvik fra KPA

- KPA 2012-2024
Planområdet ligger i et område som i henhold til byutviklingsstrategien skal fortettes med strøkstilpasset bebyggelse. Jf. § 9.1 i forrige KPA (2012-2024) skal steds karakteren og gode helhetsløsninger vektlegges i fortettingsprosjekter. Eksisterende bebyggelse i kvartalet som ikke skal rives består av småhusbebyggelse, og typologien er ene-, tomanns- og firemannsboliger, samt rekkehus med hage, og preg av det grønne. Det foreslås en svært høy fortetting innenfor planområdet, med opptil 12,5 boliger pr dekar.
- KPA 2022-2034
I gjeldende KPA (2022-2034) er området regulert til byggesone 3 der grad av utnytting skal tilpasses eksisterende bomiljø. Det foreslås en svært høy fortetting innenfor planområdet, med opptil 12,5 boliger pr dekar.



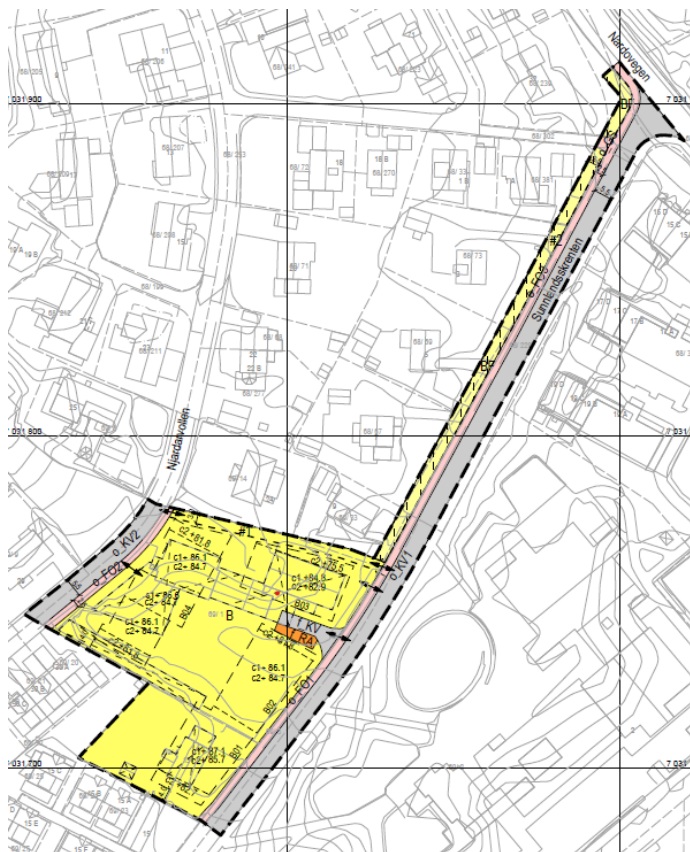
Figur 2: Planområdet ligger i byggesone 3 (gjeldende KPA)

Eksisterende forhold

Planområdet omfatter eiendommene: 69/1 og 69/4. Eiendommene, 69/33, 68/67, 68/69, 68/73, 68/381 og 68/239 vil også bli berørt ved utbygging av nytt fortau.

Avgrensning og størrelse av planområdet

Eiendommene Sunnlandsskrenten 13 og Njardarvollen 26 er til sammen på 5,22 dekar og hele planområdet er på ca. 8 dekar. Planområdet avgrenses av Sunnlandsskrenten i øst, Njardarvollen i vest, eksisterende bebyggelse i sør og en tverrvei gjennom kvartalet i nord. Kjøreveiene med fortau som ligger langs eiendommen inngår i planområdet og på østsiden inngår kjørevei med fortau opp mot Nardovegen.



Figur 3: Plankart

Dagens arealbruk

Njardarvollen 26 har vært brukt av en anleggsentreprenør. Verkstedsbebyggelsen er antakelig oppført på 1970-80-tallet og låven som hører til gården Nardo Søndre ble bygd på 1930-tallet. Virksomheten har flyttet og kun utearealene er fortsatt i bruk for kjøretøy og anleggsmaskiner. Sunnlandsskrenten 13 omfatter et boligbygg fra 1967, registrert med 4 boenheter i matrikkelen.



*Figur 4 viser dagens arealbruk
(ca.- avgrensning av Sunnlandsskrenten 13 og Njardarvollen 26, kommunalt skråfoto)*

Eksisterende bebyggelse i området

Eksisterende bebyggelse i kvartalet består av småhusbebyggelse, og typologien er ene-, tomanns- og firemannsboliger, samt rekkehus med hage, og preg av det grønne. Njardarvollen 26 består av den gamle låven og verkstedbebyggelse med preg av asfalterte flater. Eksisterende bebyggelse som grenser til kvartalet består av tradisjonelle småhus i 1 ½-2 ½ etasjer, Nardo skole, samt et boligprosjekt i 2 - 4 etasjer opp mot Nardovegen.

Kulturminner i området

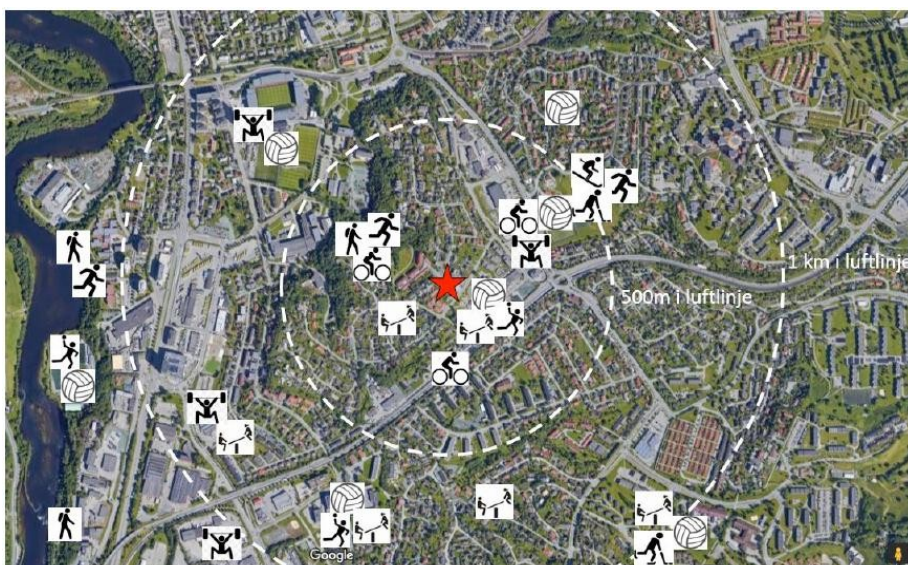
- Låven til gården Nardo Søndre er registrert med antikvarisk verdi klasse C. Det antas at selve låven ble bygd på 1930-tallet, mens tilbygg til låven er oppført på 1940-50-tallet.
- Våningshuset til gården Nardo søndre er oppført i 1929 og skilt ut som egen eiendom (Njardarvollen 24, 69/14). Våningshuset er registrert med antikvarisk verdi klasse C. Huset ligger rett nord fra planområdet og inngår ikke i planforslaget.

Topografi og lokalklima

Njardarvollen ligger på et høydedrag, med en ravinedal mot Valgrinda og Lerkendal mot nordvest. Tomta er trauet ut, og det er ca. 1 etasjes høydeforskjell mellom Njardarvollen og Sunnlandsskrenten. Landskapet er åpent, og det er gode solforhold i planområdet. Framherskende vindretning er fra sørvest.

Rekreasjonsområder

Nardo skole ligger rett ved planområdet med utearealer og flerbruksbane. Det er i tillegg en kommunal lekeplass på ca. 2,5 dekar mindre enn 200m fra planområdet. Nissekollen friområde med idrettspark, kunstgressbane, akebakke, med mer er ca. 500m unna i luftlinje. Vest for Njardarvollen er det naturområder i ravinelandskapet med snarveger til arbeidsplassene på Lerkendal.



Figur 5: Avstandsillustrasjon

Kollektivtilbud

Kollektivtilbudet er middels godt, med avganger opptil 15 ganger i timen innen 600m i ganglinje. Holdeplassen Fiolsvingen betjenes av linje 11 og 22. Begge er pendellinjer som går via Midtbyen til

henholdsvis Risvolla/ Stavset og Vestlia/Tyholt. Rutene har 10 minutters frekvens gjennom dagen, dvs. at Fiolsvingen holdeplass da har 12 avganger/time. Rute 11 ble styrket i 2025.

Ved Omkjøringsvegen i Nardokrysset er det et busstopp som betjenes av linje 15 med avganger hvert 20. minutt, og betjener byområder som Strindheim, Tunga og Tiller. Busstilbudet i Torbjørn Bratts veg er angitt som «høyfrekvent i rush» i vedlegg «Beskrivelse av endringer» ved høring av KPA 2022-2034 juli 2023. Planområdet ligger ca. 60m fra bestemmelsesområde kollektivåre i KPA 2012-2024.



Figur 6 fra «Beskrivelse av endringer» (høring av KPA 2022-2024, juli 2023)

Trafikkforhold

Hovedtyngden av biltrafikken til og fra området går via Nardovegen og Nardobakken til krysset med Torbjørn Bratts veg. Dagens ÅDT i Sunnlandsskrenten er 831 ifølge Norsk vegdatabank (NVDB), med tungtransportandel på 6%. Sunnlandsskrenten og Njardarvollen ligger i en 30-km/t-sone. Gateparkering er ikke tillatt, men i Sunnlandsskrenten er det tillatt med parkering inntil 30min i forbindelse med bringing/henting på skolen. Det er lite gjennomgangstrafikk. Alle vegene i området har smale fortau på begge sider av vegen, men i Sunnlandsskrenten har fortauet på østsiden av vegen normal bredde. Det er registrert to ulykker i nabolaget i NVDB, en i 2001 og en i 2011. Begge er sykkelulykker som involverte bil som kjørte ut i vegen fra avkjørsel i rushtid.

Vest for planområdet går det gang- og sykkelveg fra Sunnlandsvegen ned til Valgrinda/Lerkendal og sykkelsti inn mot Midtbyen. Sør for planområdet er det etablert undergang for kryssing av E6 og sykkelsti mot Sluppen. Ved Torbjørn Bratts veg nordøst for planområdet er det gang- og sykkelveg som leder mot Lerkendal og Gløshaugen. Innenfor 20-30 minutters gange fra planområdet vil en kunne nå områder som Sluppen, Tempe, Lerkendal og Gløshaugen.

Sosial infrastruktur

Planområdet sokner til Nardo skole (barneskole) og Sunnland skole (ungdomsskole). Det er ledig skolekapasitet på begge skolene. Det er flere barnehager innen 500-1000m fra planområdet der nærmeste barnehage er Nardo barnehage. Nærmeste lokalsenter er Nardo Centeret ca.1,1km unna

i gangavstand. Nærmeste dagligvarebutikk, apotek, frisør, med mer i Nardobakken, er ca. 600m unna i gangavstand.

Barns interesser

Barnetråkk-registreringer viser at barn bruker den private veien bak låven som snarveg til skolen. Registreringene viser at skolevegen langs Sunnlandsskrenten i hovedsak oppleves som uten fare, men at dagens situasjon på Njardarvollen 26 er et sted barn ønsker å unngå og vil endre.

Teknisk infrastruktur

Det står en trafo i nord mot Njardarvollen. Planområdet ligger innenfor konsesjonsområde for fjernvarme. Det ligger kommunal VL150 1967 i Sunnlandsskrenten som stikkledning fra Sunnlandsskrenten 13 er tilknyttet. Njardarvollen 26 er tilknyttet kommunal VL150 1968 i Njardarvollen. Eksisterende uttak for slukkevann er i tilknytning av planområdet i 4 kummer. Spillvann fra Sunnlandsskrenten 13 er tilknyttet kommunal 200 SP i Sunnlandsskrenten. Overvann fra Sunnlandsskrenten 13 er tilknyttet kommunal OV200 1967 i Sunnlandsskrenten.

Grunnforhold, stabilitetsforhold og rasfare

Kvikkleiresone 190 «Nardo Søndre» ligger sørvest for planområdet, og sonegrensen går delvis inn på Sunnlandsskrenten 13. Sonen er registrert med lav faregrad. For øvrig er det også registrert kvikkleire i retning nordøst, mot Nardovegen og Torbjørn Bratts veg. Det er gjennomført geotekniske undersøkelser for kartlegging av grunnforhold, stabilitetsforhold og vurdering av egnet fundamenteringsmåte. Disse viser at grunnen består av sand med varierende innslag av silt de øverste 12 - 18 meterne. Derunder er det en overgang til leire som kan være kvikk/sensitiv. Utførte studier av grunn- og topografiforhold viser ikke risiko for områdeskred.

Forurenset grunn

Det er gjennomført miljøgeologiske undersøkelser for kartlegging av forurenset masse med funn av forurenset masse i tilstandsklasse 2 i tre punkt, og tilstandsklasse 3 i ett punkt av i alt 20 punkt. I de resterende punktene er det påvist rene masser (tilstandsklasse 1).

Støyforhold

Det er gjennomført en støyfaglig utredning. Denne viser at de planlagte boligene vil ha støynivå på 58-62dB (gul støysone) på fasade mot Sunnlandsskrenten. Primær støykilde er Omkjøringsvegen.



Figur 7: Dagens støysituasjon

Luftforurensning

Det har blitt utført modellering av luftforurensning fra veitrafikk etter retningslinjen T-1520.

Retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging. Resultatene fra modelleringen viser at luftkvaliteten i planområdet er god og uten overskridelser av grenseverdiene.

Næring

Næringsvirksomheten har flyttet fra eiendommen. Kun utearealene er fortsatt i bruk til parkering av kjøretøy og anleggsmaskiner.

Planforslaget

Hovedgrep

Bebyggelsen er organisert langs vegene, rundt et grønt uteområde i midten som er skjermet fra støy fra omkjøringsvegen og som har gode solforhold. Uterommet ligger på nivå med Sunnlandsskrenten, dvs. 2,5 - 3m lavere enn gatenivået i Njardarvollen. Det er adkomst fra Sunnlandsskrenten til uterommet. Det skal etableres en trapp mellom øvre og nedre nivå av boligfeltet mellom felt B03 og B04. Tverrvegen i nord benyttes som snarveg i dag og dette skal videreføres. Den vil bli stengt med selvlukkende bom, slik at gjennomkjøring forhindres.

De to blokkene som ligger langs Sunnlandsskrenten (B01 og B02) er hovedsakelig på 4 etasjer og bebyggelsen som ligger langs tverrveien i nord (B03) er på 3 etasjer med sokkel. Blokken som ligger langs Njardarvollen (B04) er hovedsakelig på 3 etasjer med sokkel. I enden av B01, B02 og B04 er det etablert takterrasser med tilgang fra toppetasjene. B01, B02 og B04 planlegges med slake saltak over toppetasjene. Heis går fra parkeringskjeller opp til toppetasjene.

B03 planlegges etablert der eksisterende låve står, med større fotavtrykk i både bredden og lengden og med slakere takvinkel enn dagens låve. Mønehøyden skal ha samme høyde som låvens eksisterende mønehøyde, mens gesimshøyden tillates løftet. Det tillates etablert takterrasser og takopplett mot gårdsrommet. Fargesetting og materialbruken skal tilnærmes eksisterende låve.

Byggeprosjektet kan oppføres med svalganger mot gårdsrommet og B03 planlegges også med svalgang mot nord, integrert i fasaden. Det planlegges også å oppføre et volum på øst og nordsiden av låven, mot sokkeletasjen. Dette volumet skal danne et adkomstplatå på nordsiden og innkjøring til parkeringskjeller på østsiden. Under bebyggelsen og deler av uterommet etableres det parkeringskjeller.

Hovedinnganger til B01, B02 og B03 ligger mot tilgrensende gater, mens inngangen til B04 er illustrert til å ligge på tunet.

Planen sikrer at boenheter med støynivå > 55dB på fasade har tilgang til oppholdsrom på stille side. For boenheter med støynivå >60 dB skal minst ett soverom være på stille side. Felles uteareal som er medregnet i uteromsregnskapet, skal ha støynivå som tilfredsstiller kravene til utendørs oppholdsareal <55dB.



Figur 8: Situasjonsplan som viser hovedplangrep

Arealformål i planforslaget

Bebyggelse og anlegg	Areal
Boligbebyggelse	4,9 dekar
Boligbebyggelse, frittliggende småhus	0,6 dekar
Renovasjonsanlegg	20 m ²
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	
Veg	1,9 dekar
Fortau	0,8 dekar
Gang/sykkelveg	10 m ²
Alle formål	8,1 dekar
Areal på eksisterende bygg som skal rives BRA	2.500 m ²

B01, B02 og B04

Plassering av den nye bebyggelsen er vist med byggegrenser. Avstand fra felt B01 og B04 til nabogrense skal være minst 4m. Balkonger tillates å overskride byggegrensen med inntil 1m, men ikke mot naboeiendom Njardarvollen 30A, gnr/bnr 69/20. Trapper, støttemurer og sykkelparkering

B03

Bebyggelsen skal ha samme mønehøyde som dagens låve, mens gesimshøyden tillates løftet opp til et høyere nivå. Boligen skal ha saltak med en helning på minst 20°. Det tillates et større fotavtrykk på B03 i lengden og i bredden. Det planlegges også lagt til et lavere tilbygg på nord- og østsiden som skal fungere som adkomstplata og innkjøring til parkeringskjeller. En svalgang tillates etablert på nordsiden mot vegen. Svalgangen skal integreres i fasaden.

Det tillates utkragede balkonger med inntil 1,0m dybde på sør-fasaden mot det felles uterommet, samt takvinduer i takflaten, og mot gårdsrommet også takterrasser og takopplett.

For inntil 2 boenheter i felt B03, tillates det at stille side oppnås gjennom dempet fasade, f.eks. i form av tett rekkverk på balkong.

Materialbruk og fargesetting skal ta igjen karakteristika fra eksisterende bygning.

Grad av utnytting

Eiendommene Sunnlandsskrenten 13 og Njardarvollen 26 er til sammen på 5,22 dekar. Maksimalt tillatt BRA for den nye bebyggelsen er 5.400m².

Det tillates maksimalt 65 boenheter. Dette gir en tetthet på maksimalt 12,5 boliger per dekar. Det er satt bestemmelser for boligsammensetning innen feltet. Minimum 15% skal være 4-roms eller større. Minimum 50% av leilighetene innenfor planområdet skal være 3-roms eller større. Maksimum 10 % kan være 1-roms.

Uteoppholdsareal

Det etableres et sammenhengende felles uterom mellom bebyggelsen. Uterommet har kontakt med Sunnlandsskrenten. Arealet skal tilrettelegges for lek og opphold med tilbud for både barn og voksne. Lekeplass for småbarn skal ha gode solforhold og etableres slik at det er maksimalt 50m fra boligenes hovedinngang. Vekstjordlag over parkeringskjeller skal være i gjennomsnitt minst 0,5m.



Figur 12: Felles uterom på bakken (mørk strek) og privat uterom på bakken (lys strek)

Det stilles krav i bestemmelsene om 50m² uterom pr 100m² BRA eller boenhet, hvorav minst halvparten skal være felles og på bakkeplan. Det stilles også krav om at halvparten av uteromskravet skal ha sol på nøkkeltidspunktene 21. mars kl. 15 og 23. juni kl. 18. Kravene er i tråd med forrige KPA (2012-2024). Endelig omfang solbelyst uterom er avhengig av arrondering av terrenget, men prosjektet viser følgende foreløpige beregning:

Beregningsgrunnlag 5.400 m ² BRA	Krav	I prosjektet
Uterom totalt	2.750m ²	ca. 2.970m ²
Herav felles uterom på bakken	1.375m ²	ca. 1.570 m ²
Solbelyst uterom felles+ privat 21 mars kl. 15	1.375m ²	ca. 1.750 m ²
Solbelyst uterom felles+ privat 23 juni kl. 18	1.375m ²	ca. 1.950 m ²



21. mars kl. 15: ca. 1.050m² solbelyst felles uterom



23. juni kl. 18: ca. 850m² solbelyst felles uterom



21. mars kl. 15: ca. 700m² privat solareal. Ca. 60% av leilighetene har sol på balkong/privat Støyutsatt uterom ved felt B1 er ikke medregnet.



23. juni kl. 18: ca. 1.100m² privat solareal. Ca. 90% av leilighetene har sol på balkong/privat uteplass. Støyutsatt uterom ved felt B1 er ikke medregnet.

Figur 13: Solbelyst uterom

Bomiljø

Ensidig belyste leiligheter skal ha stue eller privat uteplass inntil stue med sol i minst 3 timer 21. april. I B03 er det 2 leiligheter med dempet fasade, alle øvrige har stille side. Alle boligene har privat uterom, enten som markterrasse, balkong eller takterrasse. Det felles uterommet har gode solforhold og er ikke utsatt for støy.

Planen regulerer for et blandet bomiljø med leiligheter av ulik størrelse for å møte ulike behov og ulike livsfaser. Minimum halvparten av leilighetene skal være 3-roms eller større, og minimum 15% skal være 4-roms eller større. Det tillates inntil 10% 1-romsleiligheter. Det er planlagt heis fra parkeringskjeller til boligene opp til alle etasjer.

Parkering

Parkering skal løses i parkeringskjeller. Innkjøring er i gavlen på felt B03, integrert i bebyggelsen. Det skal etableres 0,5-1,0 bilplasser pr 70m² BRA bolig eller boenhet. Det skal etableres parkeringsplasser for bil for mennesker med nedsatt bevegelsesevne. Kravet er den høyeste verdien av enten 5% av alle p-plassene eller 1 plass pr 1.500m² BRA. Inntil 2 parkeringsplasser tillates etablert på bakken. Endelig plassering av disse avklares i byggesaken.

Kravet til sykkelparkering er i KPA 2012-2024 minimum 2 plasser pr boenhet eller 70m² BRA. I planforslaget er denne dekningen økt til minimum 3 plasser for boliger over 70m². Det stilles krav om at minimum 50% av plassene er under tak, i sokkel eller i p-kjelleren. Minimum 5% av plassene skal være dimensjonert for transportsykler/lastesykler.

Bestemmelsesområde #1 – adkomst til Sunnlandsskrenten 9

Areal merket med bestemmelsesområde #1 skal opparbeides som kjørbare snarveg/adkomst med minimum bredde 2,5m. Det tillates at gjennomkjøring av biler hindres med påkjørbare bom.

Bestemmelsesområde #2 – Midlertidig anleggsområde

Bestemmelsesområde #2 - Midlertidig anleggsområde sikrer areal til gjennomføring av utvidet fortau langs Sunnlandsskrenten fra planområdet til Nardovegen. Anleggsområdet vil gripe inn i private hager, og reguleringen sikrer midlertidig tilgang til arealet.

Bærekraftstiltak

Det tas sikte på at prosjektet skal tilfredsstille kravene til sertifisering *BREEAM Very Good*. Det skal gjennomføres en ombrukskartlegging av eksisterende bebyggelse før riving.

Planlagt offentlig fortau

Utvidet fortau etableres langs planområdet i Njardarvollen, og langs den nye bebyggelsen i Sunnlandsskrenten. Planen sikrer areal til et utvidet fortau videre langs Sunnlandsskrenten fram til Nardovegen. En etablering av fullverdig fortau på vestsida av Sunnlandsskrenten vil medføre noe inngrep i 5 private hager langs vegen.

Teknisk infrastruktur

Eksisterende trafo i Njardarvollen har for liten kapasitet til utbyggingen og må erstattes. Ny trafo plasseres innenfor planområdet, plassering skal godkjennes av netteier. Avstand fra trafo til lekeplass eller rom for varig opphold skal være iht. krav fra netteier.

Planområdet ligger innenfor konsesjonsområde for fjernvarme og skal tilknyttes dette. Nærmeste tilknytningspunkt er boligprosjektet «*Kapellanens Hage*» eller Nardo skole.

Vannforsyning tilknyttet med ny kum på eksisterende VL200 i Sunnlandsskrenten. I tillegg er det 4 kummer med uttak for slokkevann i tilknytning til planområdet. Stikkledning for vann til nabohuset Njardarvollen 24 går over planområdet og må legges om. Spillvann tilknyttet eksisterende SP200 i Sunnlandsskrenten. Overvann innenfor planområdet skal håndteres i henhold til 3-trinnsstrategien jf. Trondheim kommunes VA-norm.

Renovasjonsløsning skal være nedgravde containere. Plassering er vist på plankartet i området mellom felt B02 og B03, med adkomst fra Sunnlandsskrenten. Det er behov for 4 containere. Ved mer enn 62 boenheter er det behov for 5 containere, og planen tar høyde for dette.

Universell utforming

Iht. teknisk forskrift skal bebyggelsen ha heis, og minst halvparten av leilighetene under 50m² BRA og alle leilighetene over 50m² BRA, skal oppfylle kravet til tilgjengelig boenhet. Heisene går fra p-kjelleren opp til leilighetene.

Adkomst til felles uteoppholdsareal er planlagt med heis og trapp for B03 og B04. B01 og B02 har universelt utformet gangadkomst rundt bygget.

Risiko- og sårbarhet

I forbindelse med oppstartsmøte ble det avklart at risiko- og sårbarhetsanalysen skal omfatte følgende tema:

- Skred/rasfare
- Forurensning: støy og luftforurensning (primært fra Omkjøringsvegen), forurensning i grunnen og radon
- Trafikk: trafikkproduksjon og trafikksikkerhetsvurderinger, endringer fra dagens trafikk sammensetning og i anleggsperioden
- Infrastruktur: VA-kapasitet og kraftforsyning

Temaene er belyst i de respektive fagutredningene og det skal gjennomføres avbøtende tiltak for flere av de identifiserte farene og uønskede hendelsene.

Virkninger av planforslaget

Stedskarakter

Det er planlagt å bygge opptil 65 boliger på 5,22 dekar. Med en tetthet på opptil 12,5 boliger per dekar vil boligområdet, som for det meste består av småhus, få endret sin karakter.

Industrivirksomhet og tungtrafikk fjernes fra boligstrøket og skolens nærhet. Andel grønne flater blir høyere enn dagens situasjon. Boligsammensetningen i nærområdet blir mer mangfoldig.

Byvekstavgift og nullvekstmålet i personbiltrafikken

Nullvekstmålet for personbiltrafikk innebærer at all vekst i persontransport skal tas med reiser til fots, på sykkel eller med kollektivtransport. Planen innebærer et skifte i trafikken som planområdet skaper, fra næringstransport til persontransport. Ettersom næringstransport ikke er en del av nullvekstmålet vil planen, uavhengig av hvor mange boliger som bygges, isolert sett bidra til økt personbiltransport fra planområdet.

Planområdet ligger innen gang- og sykkelavstand til butikker, servicefasiliteter og områder med arbeidsplasser, som Sluppen, Lerkendal, Gløshaugen og Midtbyen. Langs Torbjørn Bratts veg og fra

Sunnlandsvegen ned mot Valgrinda leder gang- og sykkelforbindelser inn mot sentrum. Området har kollektivtilbud innen under 10 minutters gange som gjør det mulig å reise lenger uten å benytte seg av bil.

Sol og utsyn for nabobebyggelsen

Bebyggelsen på felt B03 og B04 påvirker naboeiendommene på ulike vis.

- ***Sunnlandsskrenten 9***

Solforholdene på Sunnlandsskrenten 9 blir i første rekke påvirket av B03. I og med at den nye bebyggelsen skal ha samme mønehøyde som dagens bygg, og byggegrensen mot nord og øst er som dagens bygg, så vil solforholdene på den primære uteplassen på verandaen bli uendret i forhold til dagens situasjon på nøkkeltidspunktene. Forlengelsen av B03 mot vest påvirker solforholdene på innkjørsel og gårdsplass.

- ***Njardarvollen 24***

Solforholdene på Njardarvollen 24 er primært påvirket av felt B04 for hagen, og felt B03 for gårdsplassen. Den nye bebyggelsen vil kaste noe skygge på nøkkeltidspunktene i mars.



21. mars kl. 12. Forlengelse av B03 kaster skygge på innkjørsel til Njardarvollen 24, og B04 kaster skygge på innkjørsel og noe hageareal



21. mars kl. 15. B04 kaster skygge på hageareal sør på eiendommen

Figur 14: Solforhold for Sunnlandsskrenten 9 og Njardarvollen 24 (over eksisterende situasjon, under planlagt situasjon)

- ***Njardarvollen 29 og 30A***

Bebyggelsen på felt B04 vil ikke kaste skygge på Njardarvollen 29 og 30A på nøkkeltidspunktene, men vil gi redusert utsyn.

Trafikksikkerhet

Planforslaget medfører en reduksjon i tungtransportandelen, noe som er positivt for trafikksikkerheten, siden store kjøretøy har større blindsoner. Dette er relevant siden det er et område der mange barn ferdes.

Inn- og utkjøring til parkeringskjeller ligger ut mot Sunnlandsskrenten med én adkomst ut til Sunnlandsskrenten. Avkjørselen skal opparbeides etter Trondheim kommunens normer.

Planforslaget sikrer areal til et nytt fortau på vestsiden av Sunnlandsskrenten langs planområdet og frem til Nardovegen.

Renovasjonsbilen må rygge over fortauet og dette er i utgangspunktet uheldig i et boligområde der det ferdes mange barn. Renovasjonsløsningen ble forelagt Kommunalteknikk som også konfererte med Trondheim Renholdsverk. Utformingen har hensyntatt deres tilbakemelding. Sunnlandsskrenten er rett og oversiktlig.

Barn og unge

Området transformeres fra næringsareal til et boligområde med og andel tungtrafikk i Sunnlandsskrenten vil reduseres. Dette kan medføre en bedre situasjon for barn og unge.

Planen stiller rekkefølgekrav til etablering av uteoppholdsarealer som egner seg for lek og opphold.

Anleggsperioden vil kunne ha negative konsekvenser med tanke på trafikksikkerhet langs skolevei og støyutfordringer for skolen om det foregår spunting i skoletiden. Med de planlagte gravenivåer må en påregne at store deler av byggegropa må etableres ved oppstøtting med spunt.

Naturverdier

Utbyggingen vurderes å ha positiv betydning for naturmangfoldet da etableringen av det grønne uterommet vil ha en positiv effekt målt opp mot dagens tette flater.

Det er tatt inn en ny rekkefølgebestemmelse om at området skal kartlegges for fremmede, skadelige organismer, og ved ev. funn av slike skal de fjernes på forsvarlig vis før anleggsarbeidene settes i gang.

Friluftsliv

Utbyggingen har ingen direkte påvirkning på friluftsområder, men en må forvente at bruken av tilliggende friluftsområder som Nissekollen og Nardoskrenten øker.

Beredskap og ulykkesrisiko

Planens bestemmelser stiller krav til plan for beskyttelse av omgivelsene i bygge- og anleggsperioden, dette inkluderer trafikkavvikling og trafikksikkerhet. Det skal rettes særskilt oppmerksomhet på hensynet til skolebarn.

Anleggsperiode

Planens bestemmelser stiller krav til bygge- og anleggsfasen. T-1520 og T-1442/21 er gjeldende for planforslaget. Spunting eller andre avstivende tiltak kan bli nødvendig i deler av tomten mot naboer og veier hvor det etableres parkeringskjeller. Hovedadkomsten og primærtrafikken til byggeplassen vil bli via Nardovegen og Sunnlandsskrenten.

I anleggsfasen vil planområdet og nærområdet få en merbelastning av både støy og støv og krav til anleggsplan skal ivareta omgivelsene i anleggsperioden.

Det skal utarbeides tiltaksplan forut for gravearbeidene i forurenset grunn.

Planlagt gjennomføring

Økonomiske konsekvenser for kommunen

Det etableres utvidet fortau langs planområdet i Njardarvollen og i Sunnlandsskrenten, og dette må driftes.

Gjennomførbarhet for tiltak i planen

Tiltak som er nødvendige for å sikre kvaliteter i prosjektet, slik som uterom, støy og luftkvalitet, er sikret i planens bestemmelser.

Det gjenstår geoteknisk prosjektering på detaljnivå og utarbeidelse av tiltaksplan for forurensete masser, men geotekniske utredninger bekrefter at prosjektet er gjennomførbart.

Innspill til planforslaget

Varsel om oppstart og samråd ble sendt via Altinn, epost og pr post 29.11.2021, annonsert i Adresseavisen 27.11.2021 og lagt ut på plankonsulents nettside. Frist for innspill var satt til 18.12.2021. Det kom inn 13 innspill. Disse ble oppsummert og kommentert av forslagsstiller. Fra myndighetene er det spesielt nevnt forhold knyttet til bygge- og anleggsfasen nær skole, støy, trafikkbelastning på krysset i Torbjørn Brattsveg og utbedring av gang- og sykkelvegtilbud.

Fra mange naboer er det uttrykt stor bekymring knyttet til mengden nye boliger i Nardoområdet uten en overordnet plan og hva dette vil si for eksisterende infrastruktur, trafikk sikkerhet og bomiljø. Innspillene er også knyttet til for mange småleiligheter, ikke strøktilpasset bebyggelse og lav parkeringsdekning.

Planforslaget lå ute til offentlig ettersyn og høring i perioden 09.10. - 13.11.2023. Alle naboer ble i den tiden invitert til å få et møte, men ingen ba om det. Ved høringsfristens utløp var det kommet inn til sammen 15 merknader.

Merknadsbehandling etter forrige høringsperiode 09.10. - 13.11.2023

<u>Statens vegvesen, 02.10.2023</u> Er bekymret for trafikk sikkerheten knyttet til renovasjonsløsningen i Sunnlandsskrenten. Påpeker at rygging inn eller ut av området er uheldig, spesielt med tanke på at	<u>Forslagsstiller</u> Ønsket ikke å gjøre vesentlige endringer av trafikkløsningen for renovasjon til sluttbehandlingen. Viser til sin redegjørelse til fylkeskommunens uttalelse. Stusser over
--	---

Sunnlandsskrenten benyttes som hente- og bringesone for Nardo skole og barnehage på dagtid. I tillegg er det parkerte biler og tilhørende aktivitet langs veien. Anbefaler at renovasjon løses uten rygging og eventuelt inne på området uten risiko for gående/kjørende langs Sunnlandsskrenten.	at vegvesenet foretrekker snuing i gårdsrommet. <u>Byplankontoret</u> deler denne bekymringen og viser til sine vurderinger om trafikkkløsninger i fagnotatet.
<u>Trøndelag fylkeskommune, 06.11.2023</u> Viser til at planområdet ligger i et område som i henhold til byutviklingsstrategien skal fortettes med strøktilpasset bebyggelse. Mener at det er foreslått en svært høy fortetting innenfor planområdet. Mener at foreslått bebyggelse i for liten grad er tilpasset eksisterende småhusbebyggelse i området. Gir faglig råd om at man med bakgrunn i KPA § 9.1, samt hensynet til estetisk utforming etter plan- og bygningslovens §1-1, i større grad tilpasser volum og høyder til omkringliggende bebyggelse. Vurderer at planforslaget legger godt til rette for barn og unge. Mener at ettersom næringstransport ikke er en del av nullvekstmålet i byvekstavtalen vil planen isolert sett bidra negativt til nullvekstmålet. Mener dog at planområdet ligger i gang- og sykkelavstand til butikker, servicefasiliteter og områder med mange arbeidsplasser, som Sluppen, Lerkendal, Gløshaugen og Midtbyen og at planforslaget er i tråd med den kompakte tettstedsutviklingen som ønskes. Stiller seg bak uttalelsen til Statens vegvesen hvor de er sterkt kritiske til at planforslaget legger til rette for rygging over fortau inn/ut fra Sunnlandsskrenten. Støtter kommunens vurdering om at det er nødvendig med et fullverdig fortau på vestsiden av Sunnlandsskrenten, av hensyn	<u>Forslagsstiller</u> Mener at omkringliggende bebyggelse er mangfoldig, og ser ikke at «strøktilpasset bebyggelse» er et entydig begrep. Vurderer at den nye bebyggelsen vil medføre et visuelt løft i forhold til dagens situasjon og lagringen av maskiner og materialer utendørs. Vurderer at planforslaget ivaretar kvaliteten i det eksisterende boligområdet i forhold til sol og utsyn hos naboer, trafikk og grønne arealer. Vurderer at planforslaget hensyntar nabobebyggelse gjennom bevisst nedtrapping av den nye bebyggelsen. Vurderer at planforslaget tilfører kvalitet ved at gammel og nedslitt industrivirksomhet og tungtrafikk fjernes og at nye boliger med parkering under bakken og grønne uteområder tilføres og at en falleferdig låvebygning rives og bygges opp med tilsvarende volum. Mener at det ligger godt til rette for å etablere et uterom med kvaliteter for alle brukergrupper, også barn og unge. Mener at i områder med stor utbyggingspress bør det legges til rette for arealutnyttelse utover det som er typisk. Mener at renovasjonsløsningen ble forelagt Kommunalteknikk i november 2022 som også konfererte med Trondheim Renholdsverk og at utformingen har hensyntatt deres tilbakemelding. Mener at rygging over fortau for å betjene containere plassert inne på egen eiendom, er en løsning

til trafikksikkerhet for skolebarn til/fra Nardo skole. Viser til tilbakemeldingen ved varsel om oppstart, der verneverdien ved låvebygget som ett av få lokale kulturminner ved Nardo var fremhevet. Synes det er positivt at den nye låven sikres et formspråk, materialbruk og detaljering som tar igjen karakteristika fra låven som rives, men med bakgrunn i et bærekraftperspektiv, og et ønske om i størst mulig grad vurdere gjenbruk og ombruk, vurderes plangrepet som lite heldig. Gir faglig råd om at det tilrettelegges for økt avstand mellom nybyggene, særlig mot det gjenskapte låvevolumet, for å gi mulighet til å forstå dens kontekst opp mot våningshuset i Njardarvollen 24.	som er brukt i flere planer som er vedtatt de siste åra. Argumenterer at Sunnlandsskrenten er rett og oversiktlig og at naturlig ganglinje for skolebarn ikke er i renovasjonsområdet. Mener at snarvegene fra Sunnlandsskrenten til skolegården tar av før renovasjonsområdet. Mener at området som tillater parkering i 30 minutter er lokalisert nord for planområdet. Vurderer ikke utvidet fortau på vestsiden som nødvendig for trafikksikkerheten i området. Vurderer at etablering av fullverdig fortau på vestsida vil medføre vesentlige inngrep i 6 private hager langs veien, med behov for grunnnerv/ ekspropriasjon, noe som er lite ønskelig. Har tatt inn bestemmelse om ombrukskartlegging for låven i reguleringsbestemmelsene. <u>Byplankontoret</u> Viser til sine vurderinger om stedstilpasning og trafikkkløsninger i fagnotatet. Byplankontoret deler i stor grad fylkeskommunens syn. Området for korttidsparkering er lokalisert der tverrveien bak låven møter Sunnlandsskrenten – innenfor planområdet.
<u>Statsforvalteren i Trøndelag, 06.11.2023</u> Viser til at planområdet hovedsakelig ligger innenfor eksisterende småhusbebyggelse, hvor det ved regulering av området skal være en arealutnyttelse på minimum 3 boliger per dekar jf. gjeldende KPA. Vurderer at planområdet ligger innenfor byggesone 3 i ny KPA der grad av utnytting skal tilpasses områdets strøkskarakter. Kan ikke se at planlagt tetthet mellom 11.5-12,6 bolig/dekar og antall boliger er i tråd med hverken ny eller gjeldende KPA bestemmelsen om stedstilpasning. Anmoder om vurdering om å redusere utnyttelsesgraden ved å redusere	<u>Forslagsstiller</u> Redegjør at det er tatt med maksimum antall boliger i reguleringsbestemmelser og viser forøvrig til sin uttalelse til Trøndelag fylkeskommune. Har endret kravet til leilighetssammensetning slik at andel leiligheter som er 3-roms og større er økt til minst 50 %, og minst 15% skal være 4-roms. Vil likevel bemerke at prosjektet fyller et behov i nærmiljøet underbygget av henvendelser fra folk som er interessert i leilighet her. Mener at det, i overveiende grad, er personer som bor i eneboliger i nærområdet, og som ønsker en annen

byggehøyde, tilpasse utformingen av byggene eller redusere fotavtrykket. Gir faglig råd om at kommunen vurderer en bedre stedstilpassing av utbyggingsområdet. Ber særlig om at kommunen ser på å avklare maksimum andel bolig/pr dekar. Gir faglig råd om at det sikres at det ikke tillates ensidig belyste øst- nordvendte boliger. Mener at det bør innarbeides rekkefølgebestemmelser som sier at området skal kartlegges og at evt. fremmede, skadelige organismer skal fjernes før anleggsarbeider settes i gang. Ber kommunen foreta en kvalitetssikring av ROS analysen. Er positiv til at parkering løses i parkeringskjeller. Mener at nærheten til skole og barnehage tilsier høy andel familievennlige boliger.	boform i samme område. Minner om at studentboligprosjektene i Nardovegen er forbeholdt studenter og at boligene der ikke er tilgjengelig for andre som av ulike grunner ønsker en mindre bolig eller ikke har råd til noe større. <u>Byplankontoret</u> Viser til sine vurderinger om stedstilpasning i fagnotatet. Det er sikret i planen at det ikke tillates ensidig belyste leiligheter mot øst eller nord. Planen sikrer at fremmede, skadelige organismer skal kartlegges og at disse skal fjernes på forsvarlig vis før anleggsarbeider settes i gang. ROS-analysen ble revidert.
<u>NVE, 11.10.2023</u> Har ikke hatt kapasitet til å gå konkret inn i planforslaget og viser til sine veiledere. Påpeker at det er kommunen som har ansvar for å se at NVEs saksområder blir ivaretatt.	Håndtering av vann- og avløp inkludert overvann er sikret i planbestemmelsene.
<u>Trøndelag brann- og redningstjeneste IKS, 17.10.2023</u> Det må legges til rette for at brann- og redningstjenesten skal kunne utføre effektiv rednings- og slokkeinnsats uansett årstid.	Det er sikret at overordnet plan for vann- og avløp, som blant annet redegjør for slokkevann, skal godkjennes av kommunen.
<u>Trondheim kommune ved klima- og miljøenheten, 08.11.2023</u> Vurderer at antall trær som går tapt bør erstattes. Mener at risikoen for økt nedbør og overvann i fremtiden bør ligge til grunn når	<u>Forslagsstiller</u> Redegjør at omfanget av grønt vil øke vesentlig ved gjennomføring av planen. <u>Byplankontoret</u> Etablering av trær er ikke sikret.

hendelse/ situasjon “overvann/vanninntrenging” og “spesielt nedbørutsatt” vurderes i ROS-analysen. Å vurdere disse som ikke aktuelle må endres og sårbarhet og risiko må vurderes. Utomhusplanen bør inkludere overvannshåndtering.	ROS-analysen ble revidert.
<u>Nabo Turid Volden van Unnik, 25.10.2023</u> Mener at byggene bør være mer tilpasset området. Mener at det bør tas mer hensyn til at det er småhus på 3 kanter. Mener at «<i>det hjelper lite med gress på taket for å myke opp inntrykket som klossene gir</i>».	<u>Forslagsstiller</u> Viser til sin redegjørelse til Trøndelag fylkeskommune. <u>Byplankontoret</u> Viser til sine vurderinger om stedstilpasning i fagnotatet.
<u>Nabo Ida Sofie Kvalø, 20.10.2023</u> Mener at estetikk og arkitektonisk uttrykk bør vektlegges vesentlig mer. Mener at det bør bygges i klassisk arkitektur som tilfører skjønnhet til området og promoterer et bedre bomiljø enn «<i>sjelløs sovjetarkitektur</i>».	<u>Forslagsstiller</u> Redegjør at det skal legges stor vekt på estetikk og arkitektonisk uttrykk i byggene, selv om det velges et moderne formspråk og at byggene ikke er ferdig prosjektert enda. <u>Byplankontoret</u> Viser til sine vurderinger om stedstilpasning i fagnotatet.
<u>Nabo Mikkel Tomas Hofslø Flaatt, 25.10.2023</u> Støtter prosjektet	
<u>Nabo Maren Sommerseth Pedersen, 20.10.2023</u> Er positiv til at det skal bli boliger men synes ikke forslaget passer inn i nabolaget. Ønsker seg mer tradisjonelle hus, gjerne bygd i tre, slik som resten av området består av (altså bedre stedstilpasning). Synes bygget som skal være der låven står er fint, og resten av byggene kunne gjerne hatt samme form, kanskje i ulike farger. Mener det kunne vært fint med kvartalsstruktur, slik at boligene fikk et felles uteområde som var litt mer skjermet mot omgivelsene. Mener at soverommene da kunne vært vendt bort fra bilveien, noe som ville redusere støy.	<u>Forslagsstiller</u> Mener valgt løsning tilfører nærområdet kvaliteter i tillegg til det gir gode boliger. Viser til sin redegjørelse til nabo Eik-Nes angående forhold mellom B03 og øvrig bebyggelse. Har vurdert at valgt løsning gir et stort, felles uterom, skjermet for støy fra Omkjøringsvegen, og med gode solforhold. Mener at de aller fleste boligene har direkte visuell kontakt med uterommet og det etableres en visuell akse fra Njardarvollen til Nardo skole som i dag er stengt av verkstedsbebyggelsen. Mener at organiseringen av byggene gjør at alle boligene vil få stille side, unntatt 2 av leilighetene i B03 som vil få dempet fasade.

	<u>Byplankontoret</u> Viser til sine vurderinger om stedstilpasning og felles utearealer i fagnotatet.
<u>Nabo Henrik Giil Liisberg, 20.10.2023</u> Ønsker at alle byggene har samme utforming som B03. Synes balkongene bør være mindre dominerende, og ikke i glass. Mener at anleggene på takene bør skjules.	<u>Forslagsstiller</u> Viser til sin redegjørelse under nabo Eik-Nes angående forhold mellom B03 og øvrig bebyggelse. Forslagsstiller redegjør at byggene ikke er ferdig prosjektert enda, og at omfang og detaljering av tekniske installasjoner, balkonger, etc., ikke er gitt enda. Redegjør at reguleringsbestemmelsene stiller krav om at installasjoner kan ha maksimal høyde på inntil 1,5m over regulert tillatt byggehøyde, kan dekke maksimum 10 % av takflata, og skal ha en avstand på 2m fra gesims, med unntak av heishus. <u>Byplankontoret</u> Viser til sine vurderinger om stedstilpasning i fagnotatet. Byplankontoret har, i fagnotatet, vurdert planforslaget på overordnet nivå. Utforming av balkongene og materialvalg i fasader, utenom B03, er ikke sikret.
<u>Nabo Hege Elverum Lien, 31.10.2023</u> Mener at den foreslåtte lave parkeringsdekningen vil kunne føre til utstrakt parkering av biler i gatene. Mener at prosjektet bør legge til rette for flere parkeringsplasser og for gjesteparkering. Mener at det er flere som, selv om det ikke er tillatt, allikevel parkerer i gatene i kortere og lengre perioder. Vurderer det også som en dårlig løsning at innkjørsel til parkeringskjeller ligger rett ut mot Sunnlandsskrenten der situasjonen allerede er kaotisk og uoversiktlig i forbindelse med levering og henting til barnehage og SFO. Mener at den foreslåtte planen bryter med dagens byggeskikk i området fordi det foreslås å bygge mye høyere og med vesentlig større tetthet enn i resten av	<u>Forslagsstiller</u> Viser til sin redegjørelse til nabo Erlandsens uttalelse angående parkeringsdekning. Mener at krav til sikt er ivaretatt ved utkjøring fra parkeringskjeller. Viser til sin redegjørelse til Trøndelag fylkeskommune angående fortetting i området. Mener at reguleringsbestemmelsene stiller krav til at planen for beskyttelse av omgivelsene i byggefasen skal ivareta trafiksikkerhet for gående og syklende og ha særskilt fokus på skolebarn.

området. Mener at sammenligning med studentboligene i Nardovegen ikke er relevant da disse ligger i skråningen helt i utkanten av området. Mener at planforslaget vil medføre behov for store kraner og tungt maskineri med ekstra fare på skoleveien i byggeperioden. Er kritisk til utstrakt spunting i forbindelse med bygging av boligene, som vil medføre store støyp problemer for skolen og barnehagen. Mener at det ikke virker som om byggherre har vurdert om spunting kan gjøres i skoletiden eller ikke. Mener at det bør etterstrebes å finne en løsning og utbyggingsstørrelse som gjør at spunting kan unngås.	Vil tilstrebe å planlegge arbeidene slik at det genereres minst mulig trafikk for å minske trafikkbelastningen på omgivelsene mest mulig. Vil minne på at når boligene står ferdig, så vil situasjonen bli bedre enn i dag når andelen tungtrafikk reduseres vesentlig i gata. Vil jobbe for å redusere støy så godt som mulig, og informere naboer, barnehagen og skolen i forkant slik at det er forutsigelig. Vil varsle spunting separat. <u>Byplankontoret</u> Spunting ved skole og barnehage bør unngås. Om spunting ikke kan unngås må støysituasjonen utredes godt før arbeidet starter, for å se om tiltak kan gjøres for å redusere støyen. Nardo skole har også barnehage, og ledelsen for både skole og barnehage må kobles så tidlig som mulig på saken. Det må sørges for tett kontakt for å komme fram til løsninger som gir minst mulig belastning for barna og ansatte, for eksempel avklare tidsrom der det skal spundes og tidsrom der det ikke kan spundes. Det må sikres avtalte hvileperioder/stille perioder i løpet av dagen. Barnehagebarn er mer ute enn skolebarn, og dersom belastningen blir stor bør utbygger vurdere å bekoste transport av barna til et annet sted i perioder belastningen blir stor. Ovennevnte er ikke spesifikk sikret.
<u>Naboer Fredrik Dessen og Liv B. Aspaas, 13.11.2023</u> Vurderer at aksept av riving med gjenoppbygging av den verneverdige låven bør inkludere krav om utforming og detaljering. Mener videre at den nye låven bør få lov til å dominere på samme måte som tidligere, noe som innebærer at omkringliggende bygninger ikke skal dominere. Mener at siden flate tak oppleves	<u>Forslagsstiller</u> Mener at utformingen av låven har fått gode rammer. Mener toppetasjene er godt tilbaketrukket fra gata og av hensyn til de nærmeste naboene. Mener at B05 allerede er trukket noe bort fra nabogrense for å kompensere for at

som mer massive enn saltak med samme høyde, må bebyggelsen som omgir låven senkes ved å fjerne en etasje. Vurderer at planlagt bebyggelse vil ruve en full etasje over nabobebyggelsen i sydvest. Særlig B01 og B05 som ligger tett inntil nabobebyggelsen bør senkes en etasje. Mener at B01 vil blokkere utsikten og tar all morrasol fra Njardarvollen 30, om vinteren. Mener at B01 og B05 må trekkes lengre vekk fra naboene i sydvest. Vurderer at planforslaget fortsatt er langt fra å være stedstilpasset. Kommenterer leilighetssammensetning og mener at det bør tilrettelegges for familier, sett i lys av at boligområdet ligger vis a vis skole/barnehage. Forstår ikke at det skal tillates ett-romsleiligheter. Synes det er trist at utbygger <i>«har lyktes med strategien sin som naboene hadde håpet kommunen ville gjennomskue.»</i> Mener at grønnfargen på takene er kamuflerende. Mener at prosjektet er solgt inn med perspektivbilder hvor nybyggene fremstår mindre enn de er og med fargebruk som får dem til å fremstå som mindre dominerende enn de er.	Njardarvollen 30a er bygget nærmere nabogrense enn hva som var tiltenkt i reguleringsplanen. Og at B05 også er gjort til sammen 4 m kortere og senket 0,5 m av hensyn til nabo i Njardarvollen 29 og 30A. Viser til at krav til leilighetssammensetning er endret. Mener at perspektivene er utarbeidet etter beste evne og kontrollert for høyden. Vurderer at solforholdene i Njardarvollen 30a ikke blir mer påvirket enn hva som må påregnes i en by. Vurderer at konsekvensene for naboene er svært begrensede og godt innenfor hva som må kunne påregnes i tettbygde strøk. <u>Byplankontoret</u> Viser til sine vurderinger om stedstilpasning i fagnotatet. Vårt alternative skisseforslag innebærer en reduksjon av bygningsvolumene, senkning av byggehøyder og justering av boligenes plassering. Dette vil være mer gunstig for de nærmeste naboene når det gjelder sol- og dagslysforhold samt utsyn.
<u>Nabo Trude Erlandsen, 12.11.2023</u> Lurer på om trafo kan plasseres mellom blokk 4 og 5. Mener at B05 er tegnet 2-3 ganger så høyt som dagens kontorbygg og har en 100 m² stor takterrasse på toppen. Hun ber om at B05 trekkes lenger bort fra Njardarvollen og høyde og takterrasse reduseres, slik at bygningsmassen ikke blir så høy/ massiv mot Njardarvollen.	<u>Forslagsstiller</u> Redegjør at plassering av trafo må avklares med netteier. Redegjør at del av B05 er trukket noe mer bort fra gata og at toppetasjen er tilbaketrukket slik at solforholdene i Njardarvollen 29 påvirkes i svært liten grad. Mener at B05 er gjort 4 m kortere og er senket 0,5 m av hensyn til nabo i Njardarvollen 29 og 30A.

Naboen ønsker å beholde sol og utsyn mot Estendstadmarka. Ber om at det settes av nok gjesteparkeringsplasser på området for å unngå villmarksparkering.	Vurderer at solforholdene i Njardarvollen 29 ikke blir mer påvirket enn hva som må påregnes i en by. Mener at redusert parkeringsdekning og høyere krav til antall sykkelplasser er et bidrag for å legge til rette for økt bruk av miljøvennlig transport, noe som er realistisk på en så sentral tomt. Mener at parkeringskravet er redusert til 0,7-1,0 bilplasser pr 70 m² og at det er i tråd med parkeringsdekning i tilsvarende nylig godkjente planer. Redegjør at gjesteparkering skal løses i p-kjeller, med unntak av inntil 2 plasser. <u>Byplankontoret</u> Viser til sine vurderinger om stedstilpasning og trafikkløsninger i fagnotatet.
<u>Nabo Nancy Lea Eik-Nes, 12.11.2023</u> Foreslår tiltak «<i>som gjør at de nye bygningene fremstår som annet enn store klosser, f. eks. ved å ha skråtak på alle byggene, ikke bare på låven, og senke høyden.</i>» Mener at trafikken per i dag allerede er kaotisk på Sunnlandsskrenten i tiden rundt skole- og barnehagestart om morgenen, og når barna hentes på ettermiddagen. Er bekymret for sikkerheten til barna når enda flere biler skal prøve å komme seg inn på Sunnlandsskrenten. Er bekymret for økt trafikk i Njardarvollen som naboen beskriver som en gate med dårlig veistell generelt. Er bekymret for tetthet, estetikk og sikkerhet.	<u>Forslagsstiller</u> Viser til sin redegjørelse til Trøndelag fylkeskommune angående fortetting. Mener den gjenskapte låven kommer best til sin rett i kombinasjon med bebyggelse som ikke har samme takform. Mener at kombinasjonen mellom det gjenskapte låvevolumet og flate tak på den øvrige bebyggelsen gjør at den gjenskapte låven trer godt fram fra den øvrige bebyggelsen. Redegjør at andelen tungtrafikk og trafikk av anleggsmaskiner vil gå vesentlig ned. Kan ikke se at det er sannsynlig at planforslaget medfører økt trafikk i Njardarvollen. Planforslaget med sine 60-65 boenheter vil gi en svært begrenset økning i gang- og sykkeltrafikken i Nardovegen, sammenliknet med de gjennomførte og kommende studentboligprosjektene. <u>Byplankontoret</u> Viser til sine vurderinger om stedstilpasning og trafikkløsninger i fagnotatet.

Planforslaget har blitt sendt på ny, begrenset, høring mars 2026 og eventuelle merknader vil bli behandlet etter høringsfristens utløp.

Avsluttende kommentar

Planbeskrivelsen beskriver formål, hovedinnhold, forhold til overordnede rammer og retningslinjer og virkninger, i tråd med § 4- 2 i plan- og bygningsloven. Den begrunner utforming 26 av plan og bestemmelser. Planbeskrivelsen bygger på utredninger som følger saken. Byplankontorets innstilling til reguleringsforslaget framgår av fagnotatet.