

09.04.2026

Notat

Utleirvegen 27, 29 og 31, Tors veg 2, 4, 4B, 6 og 6B og Mjølnervegen 2 og 2B – endringer

Nedenfor følger en oversikt over endringer som er foretatt fra planforslag av 06.06.2025 til planforslag av 09.04.2026.

1 Konsept

Forslag til detaljplan ble behandlet i byrådet 18.09.2025 og byutviklingsutvalget 01.10.2025. Byutviklingsutvalget fattet følgende vedtak i sak PS 283/2025:

Vedtak:

Byutviklingsutvalget beslutter å stanse forslag til detaljregulering av Utleirvegen 27, 29 og 31, Tors veg 2, 4, 4B, 6 og 6B og Mjølnervegen 2 og 2B. Reguleringsplanforslaget er vist på kart i målestokk 1:1000, merket Plan Arkitekter datert 04.06.2025, sist endret 04.06.2025, i bestemmelser sist endret 15.08.2025 og beskrevet i planbeskrivelsen, sist endret 06.06.2025.

Følgende bes ivarettatt i videre planarbeid:

- Utnyttelsesgraden reduseres slik at prosjektet ikke framstår som massivt og ruvende på stedet.
- Søkelen tas bort eller omfanget reduseres kraftig.
- Omfang og utforming av dagligvarebutikk og annen næring må tilpasses mht punktet om søkelen.
- Mer av parkerings- og kjøreareal må legges under bakken.
- Reguleringsbestemmelsene endres slik at det ikke åpnes for boliger under 30 m² og det sikres en høyere andel store nok boliger for familier.

Reguleringsplanforslaget stanses for å kunne bearbeides videre i tråd med ovennevnte. Beslutningen fattes i henhold til plan- og bygningsloven § 12-11.

I revidert planforslag er konsept bearbeidet med følgende endringer:

- Sammenhengende «sokkelbebyggelse» på bakkeplan er halvert ved at all parkering er lagt under bakkeplan.
- Regulert boligareal er redusert med ca 1 100 m² BRA. Tidligere høyhus (bygg A) er redusert med 5 etasjer og øvrig bebyggelse er redusert med 1-2 etasjer.
- Bebyggelse mot Utleirvegen og delvis inn i Tors veg er samlet til sammenhengende kvartalsbebyggelse med 5 boligetasjer over næringsarealer. De to øverste etasjene trappes inn som skrå takflater mot gate som bidrar til å definere kvartalets helhetlige uttrykk og bymessig form. Kvartalsbebyggelsen er komponert som sammenhengende fasader inndelt i mindre «hus» med egen farge og materialbruk og gis et felles formspråk med bruk av karnapper.
- Bebyggelse mot sør/vest har endret form fra tradisjonell blokkbebyggelse til byvillaer med saltak som trappes ned mot eneboligbebyggelse. Byvillaer er fristilt fra «sokkelbebyggelse» og anlagt på bakkeplan.
- Uterom mellom byggene i bakkant (byvillaene) som tidligere var anlagt over «sokkelbebyggelse» er nå plassert på bakkeplan. Samlet uterom på bakkeplan har økt fra ca. 30 % av samlet uteareal til nå ca. 70 % av samlet uteareal.
- Dybde på leilighetsbebyggelse er redusert og plassering av bygg er tilpasset eksisterende AF-ledning i sør for å unngå omlegging av denne.

09.04.2026

- Møteplass/torg som tidligere var anlagt på innside av høyhus (bygg A) er nå gitt større plass og plassert mot Utleirvegen i sør.
- Den opprinnelige snarveien fra Mjølnervegen til Utleirvegen er beholdt, men gitt større avstand til bebyggelse. I tillegg anlegges det gangforbindelser og tydelige siktlinjer på bakkeplan mellom alle byvillaer.
- Innkjøring til parkeringsanlegg fra Mjølnervegen er fjernet.
- Renovasjonsanlegg som tidligere var samlet langs Mjølnervegen er nå fordelt på to plasser, en som tidligere langs Mjølnervegen, og en mot gangforbindelse i sør.
- Reguleringsbestemmelser er endret slik at det ikke tillates ett-roms eller leiligheter under 30 m².



Figur 1 - Illustrasjon av tidligere planforslag fra sør/vest.



Figur 2 - Illustrasjon av revidert planforslag fra vest.

09.04.2026



Figur 3 - Illustrasjon av revidert planforslag fra sør.



Figur 4 - Illustrasjon av tidligere planforslag sett fra sør langs Utleirvegen.



Figur 5 - Illustrasjon av revidert planforslag sett fra sørøst mot Utleirvegen.

09.04.2026



Figur 6 - Illustrasjon av revidert planforslag sett fra nordøst i Utleirvegen.

2 Plankart

Endringer på plankartet omfatter i hovedsak følgende:

- Endring av reguleringsformål
- Oppdeling i vertikalnivå 1, 2 og 3
- Korrigert plannavn

3 Planbestemmelser

Endring av planbestemmelser omfatter i hovedsak følgende:

- Tilpasning til nytt plankart
- Tilpasning til nytt utbyggingskonsept
- Tilpasning til mottatte forslag fra byplankontoret

4 Planbeskrivelse

Endring av planbeskrivelsen omfatter i hovedsak følgende:

- Supplering av kapittel 3 *Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold* med hensyn på boligsammensetning
- Tilpasning av kapittel 4 *Beskrivelse av planforslaget* til endringer av reguleringsformål og utbyggingskonsept
- Tilpasning av kapittel 5 *Virkning av planforslaget* til endringer av utbyggingskonsept
- Tilpasning av kapittel 9 *Forslagsstillers kommentar* til endringer av utbyggingskonsept

5 Illustrasjoner

Alle illustrasjoner er endret til nytt utbyggingskonsept. I tillegg er det utarbeidet en designmanual.

6 Annet

Det er foretatt mindre oppdateringer av vedlegg til planforslaget for å ivareta endringer av plankart og utbyggingskonsept. Dette gjelder blant annet ROS-analysen, utredningene om vann, avløp og renovasjon, støy, luftkvalitet, geoteknikk og beregning og redegjørelse for blågrønn faktor.

09.04.2026

Det vises ellers til oversendelsesbrevet av 10.04.2026 hvor alle plandokumentene er listet opp og hvor det framgår hvilke dokumenter som er endret.