

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

Plan-ID: r20240023

1 Bakgrunn

1.1 Forslagsstiller og plankonsulent

Reguleringsplanforslaget er utarbeidet av AFRY Norway Advisory AS (tidligere Advansia AS) på vegne av NP Utvikling AS i samarbeid med følgende fagrådgivere og konsulenter:

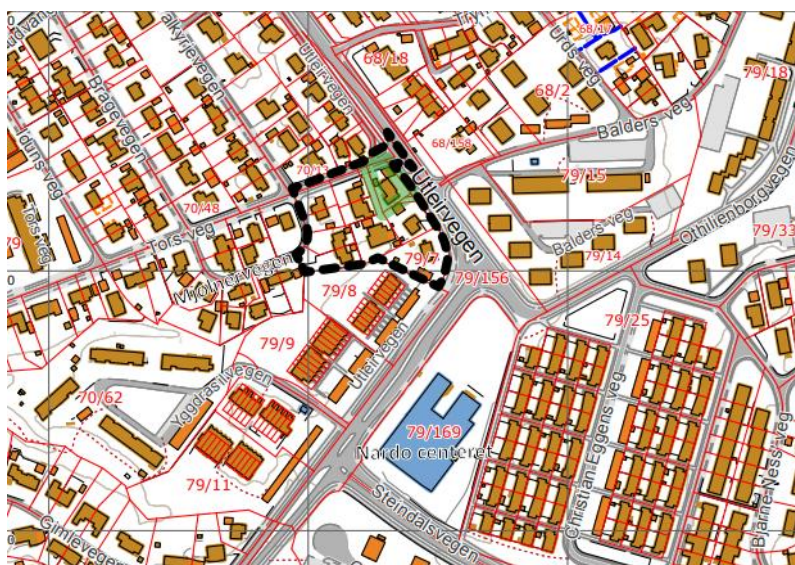
Skibnes Arkitekter	Arkitektur
Plan arkitekter	Landskap og plankart
Dr. Techn. Olav Olsen	Geoteknikk
Multiconsult	Miljøgeologi og konstruksjonsteknikk
Brekke & Strand	Støy og luftkvalitet
Proveno	Brannsikkerhet
Norconsult	Naturmangfold og klimagassberegninger
Asplan Viak	Lokalklima og vind

1.2 Hensikten med planen

Hensikten med planen er å legge til rette for et nytt kvartal med boliger, tjenesteyting og sentrumsformål.

Prosjektet skal legge til rette for en bærekraftig utvikling ved lokalt sentrum på Nardo og gjøre området attraktivt å bo, leve og arbeide i.

Planen skal sikre helhetlig miljø- og ressursplanlegging gjennom dokumentasjon av klimagassutslipp.



Figur 1 Oversiktskart

1.3 Vesentlige utfordringer

Viktige utfordringer i planen har vært å finne riktig balanse mellom nye arealer og hensynet til naturgitte og bebygde omgivelser. De trafikale forholdene har fått særlig oppmerksomhet. Møteplasser og snarveger, samt opplevelsen av prosjektet for gående, er viet spesiell oppmerksomhet.

2 Planstatus og rammebetingelser

2.1 Statlige retningslinjer, rammer og føringer

Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging 2023-2027 (Kommunal- og moderniseringsdepartementet 2023) omtaler retningslinjer for en bærekraftig utvikling, der blant annet levende byer, bærekraftig verdiskapning, miljø og samfunnssikkerhet fremheves spesielt. Planforslag anses for å være i tråd med disse retningslinjene.

2.2 Overordnede planer

I *Trondheimsløftet/kommuneplanens samfunnsdel 2020-2032*, vedtatt 17.11.2022, er det angitt 3 samfunns mål med hver sine 5 delmål med tilhørende strategier for hva kommunen skal gjøre for å nå målene, og beskrivelser av hvordan alle i Trondheim kan bidra til dette.



Figur 2 Utsnitt fra kommuneplanens samfunnsdel

Bystyret vedtok *Kommuneplanens arealdel 2022-2034* i bystyremøtet 26.09.2024. Den vedtatte planen hadde stående innsigelser. Bystyret vedtok 27.03.2025 endringer av planen for å løse flere av innsigelsene, og med det har kommuneplanens arealdel 2022-2034 fått rettskraft og skal brukes i plan- og byggesaker. Enkelte områder og bestemmelser har fortsatt innsigelser, og for disse gjelder fortsatt Kommuneplanens arealdel 2012-2024 fram til mekling med Kommunal- og distriktsdepartementet er gjennomført.

Formålet med kommuneplanen 2022-2034 er blant annet å holde bystrukturen samlet, differensiere tetthet og sikre variert boligbebyggelse med attraktive bolig- og bymiljø, legge til rette for klima- og miljøvennlig transportmønster og utvikle lokalsentre som reduserer transportbehovet.



Figur 3 Utsnitt KPA 2022-2034

I kommuneplanens arealdel 2022-2034 ligger planområdet i byggesone 2 (sentrale byområder). Krav til utnyttelse for byggesone 2 er minimum 100 % BRA. Innenfor byggesone 2 tillates følgende formål: bolig, offentlig tjenesteyting, privat tjenesteyting inntil 400 m². Det tillates inntil 2000 m² dagligvarehandel. Dagligvarehandel skal lokaliseres i tilknytning til bydelens gang- og sykkelnett og nært gode kollektivtilbud. Lokalsenterområde ligger inntil planområdet.

Hovedvegnett for sykkel grenser inntil planområdet.

I byggesone 2 gjelder følgende krav til bilparkering, sykkelparkering og uterom:

	Bolig	Forretning	Tjenesteyting
Bilparkering	0,2-0,9 plasser per 100 m ² BRA	Maksimum 1 plass per 100 m ² BRA *)	Maksimum 0,5 plass per 100 m ² BRA
Sykkelparkering	Størst av 3 plasser per 100 m ² BRA og 1,5 plass per boenhet	Minimum 3 plasser per 100 m ² BRA	Minimum 3 plasser per 100 m ² BRA
Uterom	40 m ² per 100 m ² BRA hvorav 50 % skal være felles og minst 50 % skal være på bakken		

*) Bilparkering for forretning høres for inntil 4 plasser per 100 m² BRA med høringsfrist 19. mai 2025. Vi kan ikke se at ev. endringer er vedtatt.

Kravet til bilparkeringsplasser for personer med nedsatt bevegelsesevne er største tall av 5 % av alle bilparkeringsplassene eller 1 bilparkeringsplass per 1500 m² BRA.

BRA ved beregning av uteoppholdsareal skal inkludere alt bruksareal til bolig. Annet bruksareal i kjeller, uteoppholdsareal eller innendørs fellesareal skal ikke regnes med.

2.3 Kommunale vedtak og temaplaner

Det foreligger en rekke kommunale planer og temaplaner. *Temaplan for klimatilpasning 2021-2025, Trondheim kommunes illustrasjonsveileder for plansaker og Trondheim kommunes VA-norm* anses for å være særlig relevant for dette planarbeidet.

2.4 Gjeldende reguleringsplaner

Gjeldende reguleringsplaner for området er av eldre dato og avsetter området til boligbebyggelse:

- 163 fra 1957 omfatter området fra Nissekollen og boligområder øst og vest for Utleirvegen. Området er hovedsakelig regulert til småhusbebyggelse og veger. Bestemmelsene stiller krav til tomteinndeling, plassering av bebyggelsen og antall boenheter i ulike bygg.
- R1063m fra 1970 regulerer i hovedsak deler av Utleirvegen.
- R0237 fra 1962 regulerer rekkehusområdet rett sørvest for planområdet



- R0163al fra 1999 viser ny adkomstveg til Utleirvegen 15-25B. Adkomstvegen til nr. 25B er vist direkte fra Tors veg.



2.5 Pågående planarbeid

Trøndelag fylkeskommune er i gang med utarbeidelse av *Detaljplan for Utleirvegen fra Nardobraua til Steindalsvegen (r20240022)*. Planen har vært lagt ut til offentlig ettersyn og sendt på høring. Høringsfristen var 15.08.2024.

2.6 Tidligere vedtak i saken

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.
- Sokkelen tas bort eller omfanget reduseres kraftig.
- Omfang og utforming av dagligvarebutikk og annen næring må tilpasses mht punktet om sokkelen.
- 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.

2.7 Planprogram/krav om konsekvensutredning

Reglene for planprogram og konsekvensutredning gjelder ikke for dette planarbeidet, jf. Trondheim kommunes tilbakemeldingsbrev etter oppstartsmøte, datert 28.06.2024.

3 Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold

3.1 Berørte eiendommer

Planen omfatter enten hele, deler av eller grenser til følgende eiendommer:

Eiendom	Gnr.	Bnr.	Eiendom	Gnr.	Bnr.
Tors veg 2	79	12	Utleirvegen - veggrunn	68	172
Tors veg 4	70	31	Feriesol	68	5
Tors veg 4A	70	32	Tors veg 8	70	27
Tors veg 6	70	35	Tors veg 3	70	30
Tors veg 6B	70	143	Tors veg 1	70	13
Mjølnervegen 2	70	57	Mjølnervegen 4	70	56
Mjølnervegen 2A	70	88	Utleirvegen 25A	68	349
Utleirvegen 27	70	16	Utleirvegen 25B	68	120
Utleirvegen 29	79	6	Utleirvegen 15-25 felles adkomst, till. 6	68	338
Utleirvegen 29, till. 1	70	133			
Utleirvegen 31	79	7	Utleirvegen – veggrunn	79	156
Steindalsflata 1	79	8			

3.2 Dagens bruk og tilstøtende arealbruk

Planområdet er et eksisterende boligområde med eneboliger og tomannsboliger. Tilstøtende areal er hovedsakelig vegareal. Mot Utleirvegen er det vegetasjon i form av busker og trær.

Området langs Utleirvegen, fra Omkjøringsvegen til Nardosenteret domineres av småhusbebyggelse. Øvre del av Tors veg består i hovedsak av småhusbebyggelse, lengre ned i vegen ligger der flere lavblokker. I krysset Utleirvegen x Othilienborgvegen ligger Nardosenteret. Selve senteret er i to etasjer. Utenfor senteret ligger det et stort parkeringsareal ut mot vegkrysset.

3.3 Stedets karakter og landskap

Området karakteriseres av småhusbebyggelse og rekkehus, samt noe lavblokkbebyggelse.





Terrenget innenfor planområdet har slak stigning fra ca. kote 69 i vest til ca. kote 72-73 langs Utleirvegen i øst. Utenfor planområdet ligger terrenget i hovedsak flatt og/eller slakt. Terrenget stiger opp mot Steindal like øst for Nardosenteret og opp mot bebyggelsen langs Ullins veg mot sør. Mot nord ligger terrenget tilnærmet flatt til foten av Moholtlia som er ca. 300 meter fra planområdet.

Planområdet var tidligere landbruksjord som ble bebygd i fra midten av 1960-tallet og fram til ca. 1980-1990-tallet.

3.4 Beliggenhet, avgrensning og størrelse på planområdet

Planområdet ligger mellom Tors veg, Mjølnervegen og Utleirvegen. Planområdet er 7 852 m².

3.5 Kulturminner og kulturmiljø

Det er ikke angitt kulturminner eller kulturmiljø i planområdet, jf. kommunens temakart. De nærmeste registreringene er hensynssone 10.9 Christian Eggens veg i kommuneplanens arealdel.

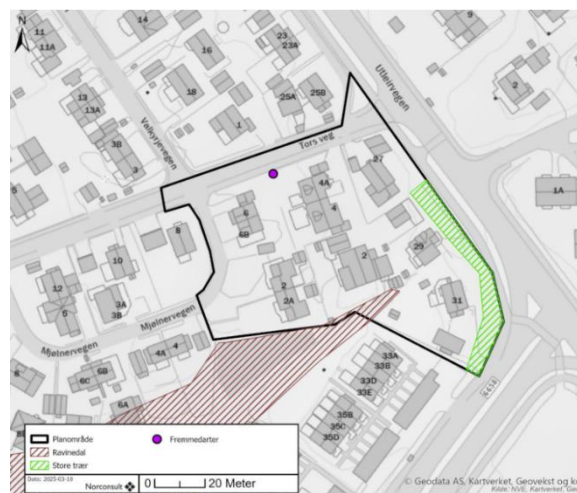
3.6 Naturverdier

Området består av opparbeidede hager med plen, hageplanter, busker og trær. En del av trærne er store og har trolig stått siden området først ble opparbeidet som boligområde på 1960-tallet. Trærne er hovedsakelig bjørk, men med innslag av andre lauvtrær, samt en furu og noen store tujaer. Det er registrert én forekomst av fremmedarter.

I planområdet er det registrert forekomster med landformene «F4 Leirravine» og «F5 Leirskredgrop». I Miljødirektoratets kartleggingsinstruks for terrestriske landformer M-2496, er lokalitetene vurdert til å ha «svært lav kvalitet».

Det er observert rødlistede fuglearter i og omkring planområdet. Dette gjelder blant annet gråspurv, kornkråke, grønnfink, fiskemåke, gulspurv, stær, konglebit, gråmåke, granmeis og hønsehauk.

Figur 4 Utsnitt fra vurdering av naturmangfold



Det er ingen kjente hekkekolonier i eller i nærheten av planområdet. Planområdet har ingen større verdi som økologisk funksjonsområde for arter enn lignende områder i Trondheim.

3.7 Rekreasjonsverdi, uteområder

Da planområdet består av boliger med private hager, er det ingen offentlig tilgjengelige uteområder i planområdet. Planområdet grenser inntil enden av eksisterende grønnkorridor som følger restene av den gamle ravedalen. Arealet er i privat eie og er hovedsaklig opparbeidet som uteareal for tilgrensende boliger.



Figur 5 Eksisterende grønnkorridor

3.8 Trafikkforhold

De fleste boligene i planområdet har adkomst via avkjørsler fra Tors veg og Mjølnervegen, mens enebolig har avkjørsel fra Utleirvegen. Del av Mjølnervegen, Tors veg og krysset Tors veg x Utleirvegen inngår i planområdet.

Utleirvegen er fylkesveg 6658 og er hovedvegen fra Nardokrysset til Utleira og videre sørover mot Bratsberg, kollektivtrasé og sykkelveg. Utleirvegen er forkjørsveg med fartsgrense 50 km/t. Det er gang- og sykkelveg på vestsiden langs Utleirvegen og fortau på østsiden.

Tors veg er koblet på Utleirvegen i et t-kryss med vikepliktsregulering. Tors veg er samleveg/boliggate med fortau langs sørsiden og utvidet skulder langs nordsiden. Fartsgrense er 30 km/t.

Mjølnervegen er en kort boliggate uten fortau. Fartsgrense er 30 km/t.

Det er gangfelt, både med og uten lysregulering, for kryssing av kjøreveg for myke trafikanter.

Holdeplassen «Tors veg» ligger rett ved planområdet og har kun stoppested i retning mot sentrum. Holdeplassen «Nardosenteret» ligger ca. 100 meter unna planområdet og har busstopp i begge retninger. Kollektivtilbudet er godt i retning til/fra Trondheim sentrum.

3.9 Barns interesser

Da planområdet er bebygd med småhusbebyggelse med tilhørende hager, er det ingen arealer som er særskilt tilrettelagt for å ivareta barn og unges interesser. Av samme årsak er det heller ikke registrert at arealet benyttes av andre enn de som bor i området.

3.10 Sosial infrastruktur

Det er ingen tjenestetilbud for undervisning, kultur og idrett eller helse og omsorg innenfor planområdet.

3.10.1 Barnehager

Det er flere barnehager i området. De nærmeste barnehagene er Jotunheimen barnehage, Nardosletta barnehager, Vestlia barnehage og Nardo barnehage som ligger ca. 350 - 550 meter fra planområdet.

3.10.2 Skoler

Nærmeste barneskole er Steindal skole som ligger ca. 400 meter fra planområdet og Nardo skole som ligger ca. 550 meter fra planområdet.

Nærmeste ungdomsskole er Hoeggen skole som ligger ca. 500 meter fra planområdet og Sunnland skole som ligger ca. 900 meter fra planområdet.

Skillet mellom Steindal/Hoeggen skolekrets og Nardo/Sundland skolekrets går gjennom planområdet. Det er ledig skolekapasitet på alle disse skolene.

3.10.3 Kultur, idrett, lek, aktivitet, friluftsliv og helse

De nærmeste fasilitetene for kultur (bibliotek, galleri, kino, teater o.l.) er lokalisert i sentrum. For idrett, lek og aktivitet foreligger det tilbud i tilknytning til skolene. Dette gjelder nærmiljøanlegg og flerbruksbaner. Det er også kunstgressbaner, ulike småanlegg, frisbeegolfanlegg, trimpark o.l. i bydelen. I tillegg er det lekeplasser i tilknytning til boligområdene.



Figur 6 Utsnitt fra Trondheimkartet

Videre er det grønnstrukturer, turdrag og turveger rundt planområdet.

Planområdet ligger innenfor helsestasjonssonen for Nidarvoll og omsorgssonen for Bergheim. Nærmeste helsestasjon er Nidarvoll helsestasjon.

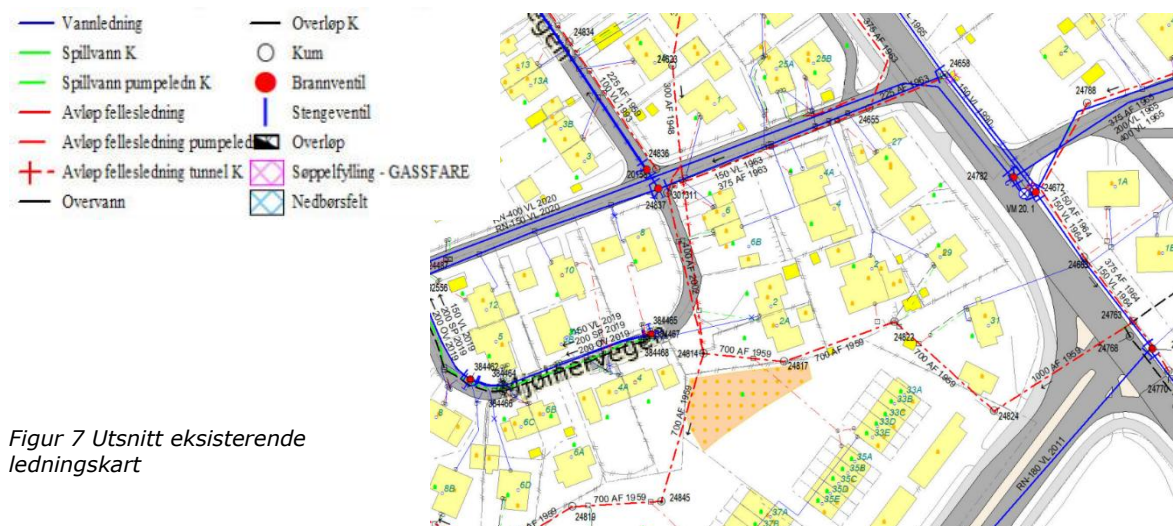
3.11 Teknisk infrastruktur

3.11.1 Veger

Planområdet er omkranset av veger på tre sider. Utleirvegen er fylkesveg og hovedveg gjennom området. Tors veg og Mjølnervegen er kommunale boligater.

3.11.2 Vann- og avløpsledninger

Det ligger kommunale ledninger i vegsystemene rundt planområdet. Innenfor planområdet er det mest private stikkledning, men i sørlige del av planområdet ligger det en eldre avløpsledning.



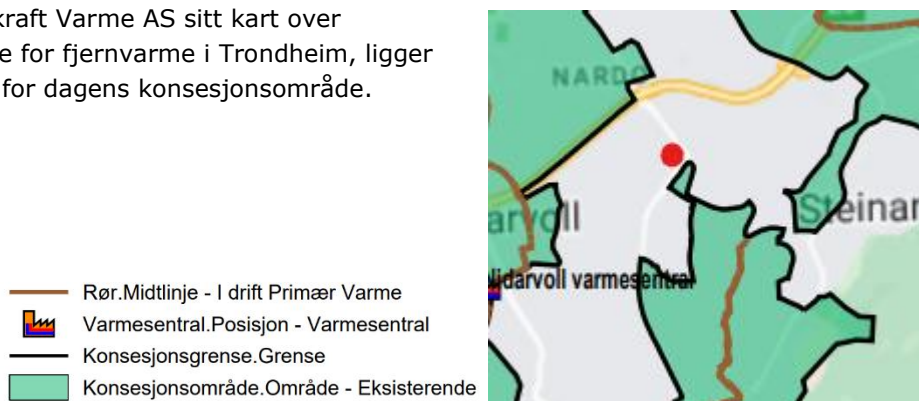
Figur 7 Utsnitt eksisterende ledningskart

3.11.3 Strømforsyning

Tensio opplyser at strømforsyningen i området er begrenset, og at det vil være behov for at det legges til rette for bygging av en ny nettstasjon for forsyning av strøm til området.

3.11.4 Fjernvarme

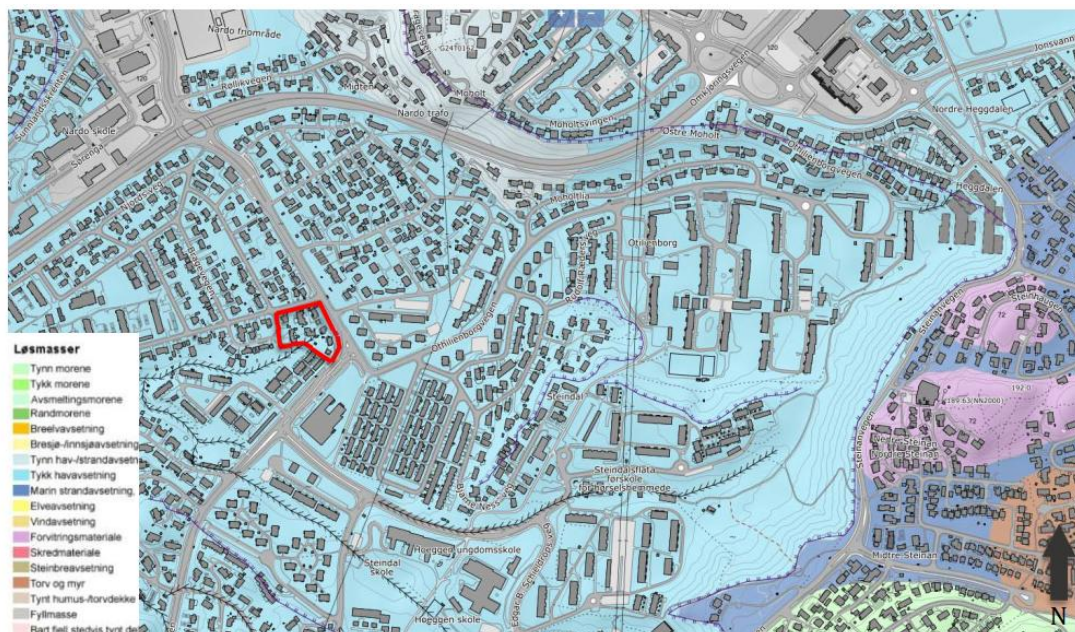
I henhold til Statkraft Varme AS sitt kart over konsesjonsområde for fjernvarme i Trondheim, ligger planområdet utenfor dagens konsesjonsområde.



Figur 8 Utsnitt kart over konsesjonsområde for fjernvarme

3.12 Grunnforhold

Kvartærgeologisk kart viser at løsmassene i området i all hovedsak er tykk havavsetning. Kartet viser også konturene av den store skredgropa etter Othilienborgskredet og flere mindre skredkanter innenfor denne skredgropa.



Figur 9 Utsnitt fra NGUs løsmassekart

Planområdet er i all hovedsak forholdsvis flatt bortsett fra en mindre gjenstående rest av den opprinnelige og nå gjenfylte ravinen for Fredlybekken i sør. Her ligger terrenget noe lavere.

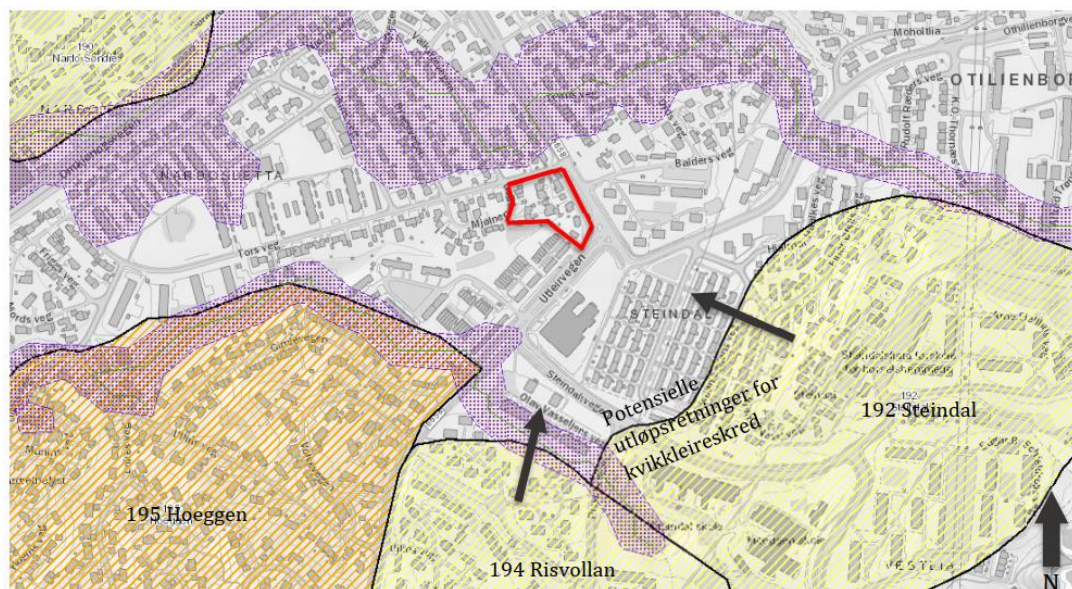
Grunnen består av rekonsoliderte rasmasser og fylling i den gamle bekkedalen. Under rasmassene, ca. 10-20 meter under terrengnivå, er det en overgang til originale løsmasser som i stor grad er faste, men som lokalt også er sensitive.

Det er utført en kartlegging av grunnvann- og poretrykksforholdene som indikerer at grunnvannsspeilet er ca. 2 meter under terrengnivået.

3.13 Flom og skred

Planområdet ligger utenfor angitte aktsomhetsområder for flom.

Planområder ligger nedenfor/potensielt i utløpsområdet for skred i fra kvikkleiresone 192 «Steindal» og deler av 194 «Risvolla». Begge sonene er registrert med lav faregrad.



Figur 10 Utsnitt aktsomhetskart

Hovedandelen av kvikkleire i området har rast ut i forbindelse med det store Othilienborgskredet samt mindre skred innenfor den gjenstående skredgropa. Mektigheten av den gjenværende kvikkleira i områder er generelt begrenset og den er i stor grad overdekket av forholdsvis mektige ikke-sensitive løsmasser. Topografi, lagdeling og kritiske skredmekanismer medfører at risikoen for skred vurderes til liten. Planområdet ligger for øvrig ikke innenfor eller i utløpet for aktsomhetsområder for andre typer skred eller flom.

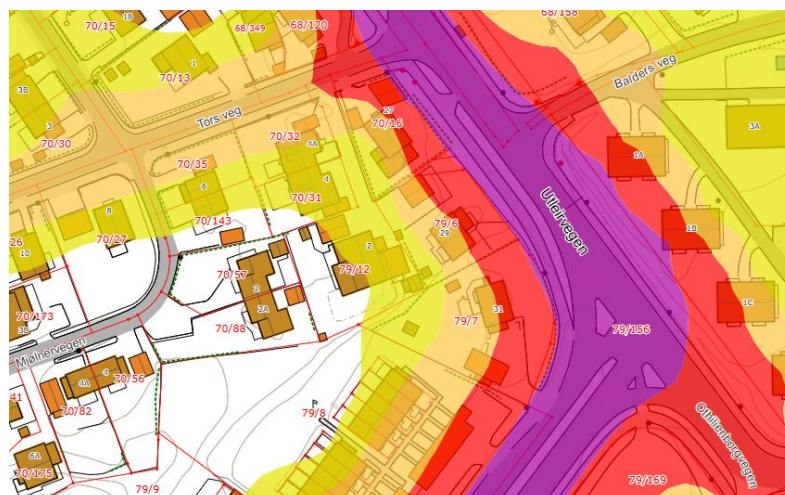
3.14 Forurensning i grunnen

Det er utført en miljøgeologisk undersøkelse av planområdet i august 2023 for å avdekke eventuell forurensning i grunn. Undersøkelsen har avdekket forurensning over normverdi i 2 av 19 prøvepunkter, og det er påvist forurensning opp til tilstandsklasse 3. Påvist forurensning skyldes forhøyede nivåer av PAH-forbindelser.

3.15 Støyforhold og luftforurensning

Planområdet berøres av støy fra omkringliggende veger og langs Utleirvegen er det rød støysone.

Planområdet er ikke utsatt for luftforurensning.

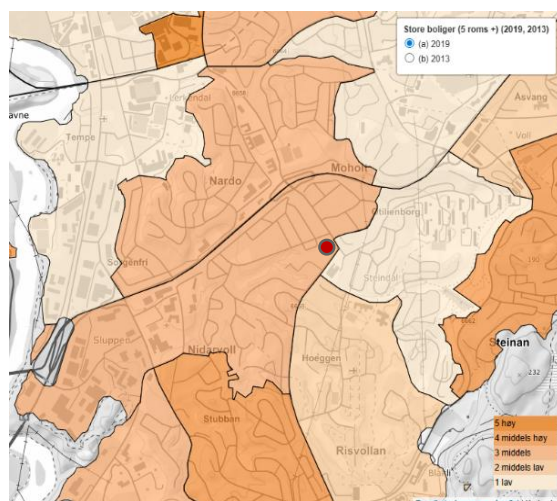


Figur 11 Utsnitt støysonekart

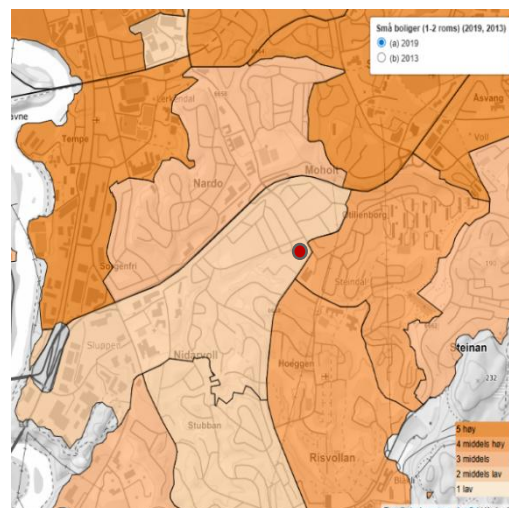
3.16 Levekår og demografi

Planområdet ligger innenfor levekårssone 421 Nidarvoll, men grenser tett mot levekårssone 431 Othilienborg-Vestlia og 432 Risvollan. Levekårsdata fra Trondheim kommune viser følgende fordeling av boligstørrelser i disse områdene:

	421 Nidarvoll	431 Othilienborg-Vestlia	432 Risvollan	Andel Trondheim
Små boliger intervallsone	2 Middels lav	4 Middels høy	4 Middels høy	
Små boliger antall i prosent	16,85 %	43,46 %	29,33 %	32,17 %
Store boliger intervallsone	3 Middels	1 Lav	2 Middels lav	
Store boliger antall i prosent	30,85 %	10,65 %	18,97 %	22,03 %



Figur 13 - Andel store boliger (5 roms +) 2019.
Kilde: Trondheim kommune levekårsdata



Figur 12 - Andel små boliger (1-2 roms) 2019.
Kilde: Trondheim kommune levekårsdata

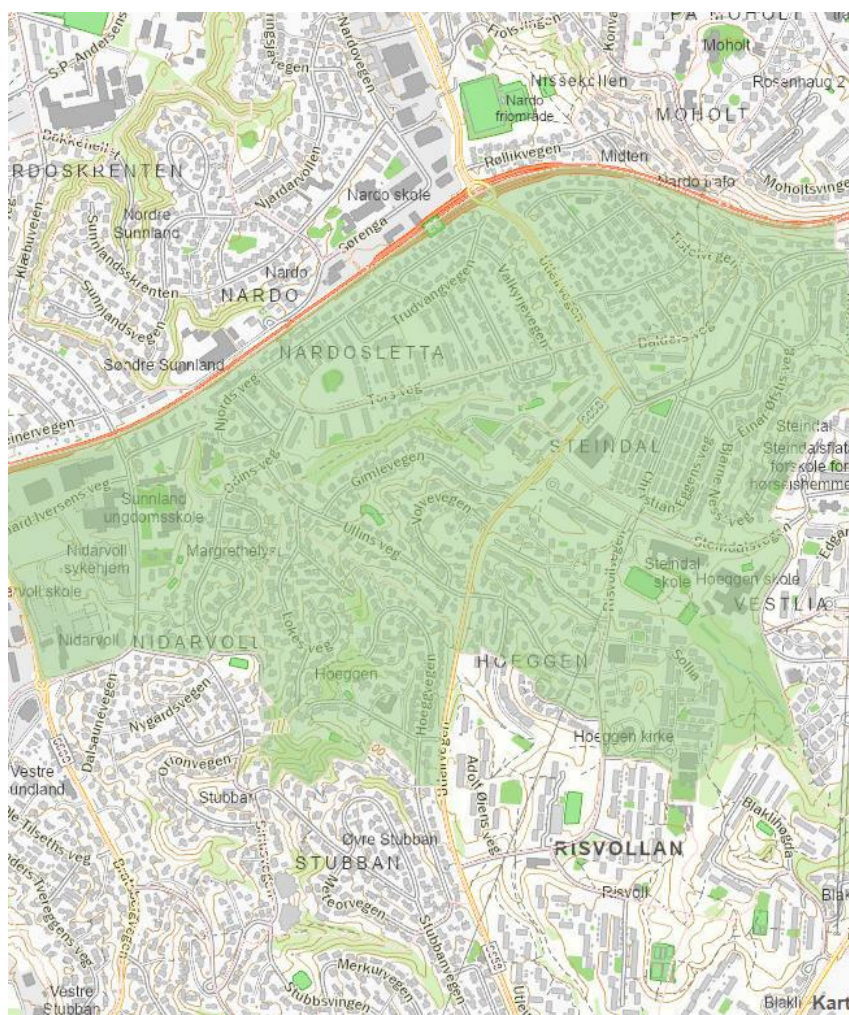
Andel små boliger for planområdet med tilliggende levekårssoner ligger i sum noe under snittet for Trondheim kommune, mens andel store boliger for planområdets levekårssone Nidarvoll ligger vesentlig over snittet i kommunen, mens det i tilliggende levekårssoner ligger noe under.

Levekårsdata fra Trondheim kommune viser følgende situasjon for trangboddhet innenfor planområdets levekårssone 421 Nidarvoll og tilgrensende levekårssoner 431 Othilienborg-Vestlia og 432 Risvollan:

	421 Nidarvoll	431 Othilienborg-Vestlia	432 Risvollan	Andel Trondheim
Husholdninger uten barn som bor trangt.	4,70 %	11,9 %	1,1 %	9,9 %
Barn i husholdninger som bor trangt i andel av alle barn.	22,8 %	21,5 %	27,3 %	21,5 %
Husholdninger med barn som bor trangt som andel av alle barnefamilier.	18,2 %	29,7 %	19,3 %	17,4 %

Området Othilienborg – Vestlia ligger noe over snittet for trangboddhet i Trondheim kommune for både husholdninger uten og med barn. Nidarvoll, hvor planområdet ligger, og Risvollan ligger vesentlig lavere enn snittet i Trondheim for trangboddhet for husholdninger uten barn, men omtrent på snittet for Trondheim for husholdninger med barn.

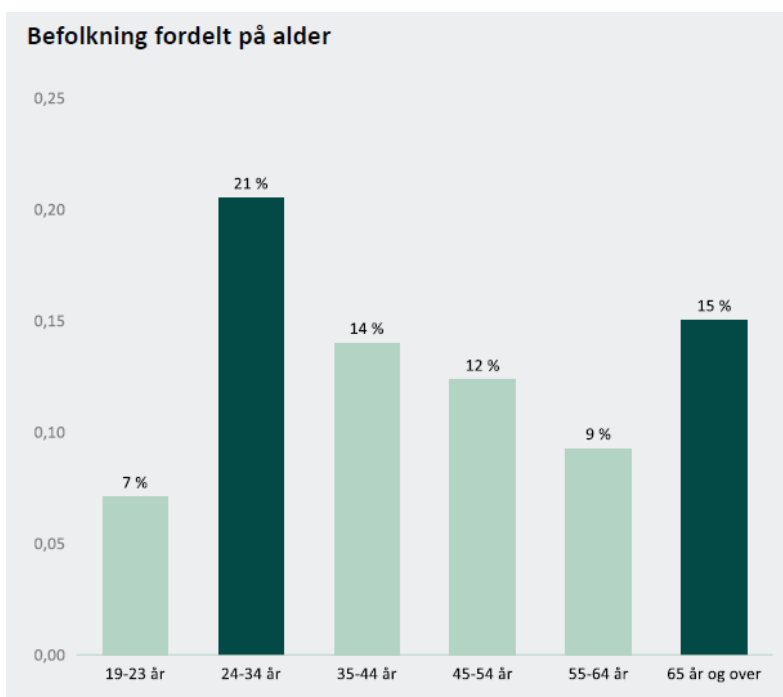
Skjelvan Eiendom (tidligere Kvaler) har på vegne av forslagsstiller utarbeidet en demografisk analyse av det som vurderes å være planområdets nærområde. Befolkningen består av mange unge, storbarnsfamilier og godt voksne enslige. I sum utgjør andelen familier med barn 26,7% av befolkningen i nærområdet, mens hele 67,8% består av enslige eller par uten hjemmeboende barn. Andelen enebolig og småhus i området utgjør 53,9%, mens andelen leiligheter utgjør 46,2%.



Figur 14 - Områdeavgrensning for demografisk vurdering av planområdet.
Kilde: prognosesenteret/markedsanalyse Kvaler oktober 2023

	Antall i Nærområdet	% i Nærområdet
Unge enslige	448	18,2 %
Unge par	219	8,9 %
Småbarns-familier	225	9,1 %
Storbarns-familier	334	13,5 %
Familier med voksne barn	101	4,1 %
Voksne enslige	395	16,0 %
Voksne par	124	5,0 %
Godt voksne enslige	290	11,8 %
Godt voksne par	194	7,9 %
Andre husholdninger	138	5,6 %
Totalt antall husholdninger	2 468	

Figur 15 - Befolkning i nærområdet fordelt på alder og familiestatus, kilde: SSB/markedsanalyse Kvaler oktober 2023.

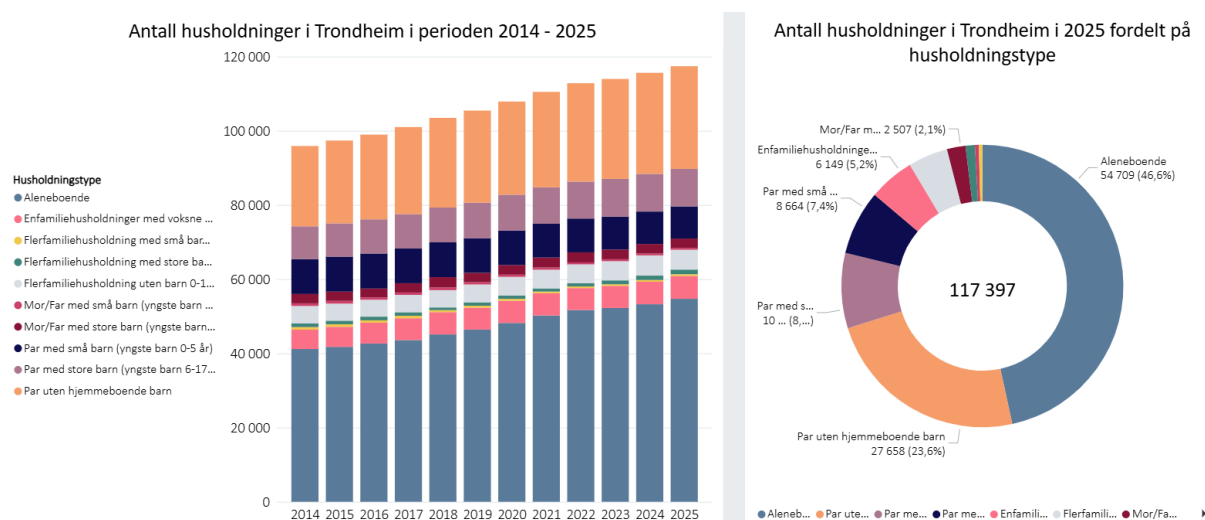


Figur 16 - Befolkning i nærområdet fordelt på alder, kilde: SSB/markedsanalyse Kvaler oktober 2023.

Type	Antall i Nærområdet	% i Nærområdet
Enebolig	588	24,7 %
Småhus	695	29,2 %
Leilighet	1 101	46,2 %
Totalt antall boliger	2 384	

Figur 17 - Fordeling av boligtyper i nærområdet, kilde: Prognosesenteret/markedsanalyse Kvaler oktober 2023.

Ser man videre på den generelle befolkningsutviklingen i Trondheim er andelen aleneboende og par uten hjemmeboende uten barn økende, og utgjør pr. 2025 70,2 % av den totale befolkningen.



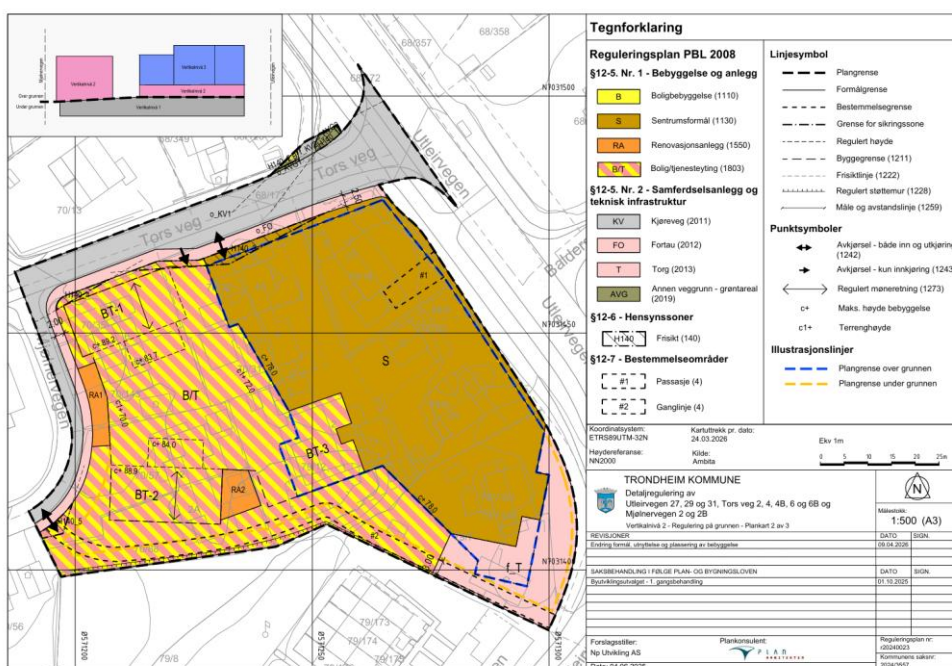
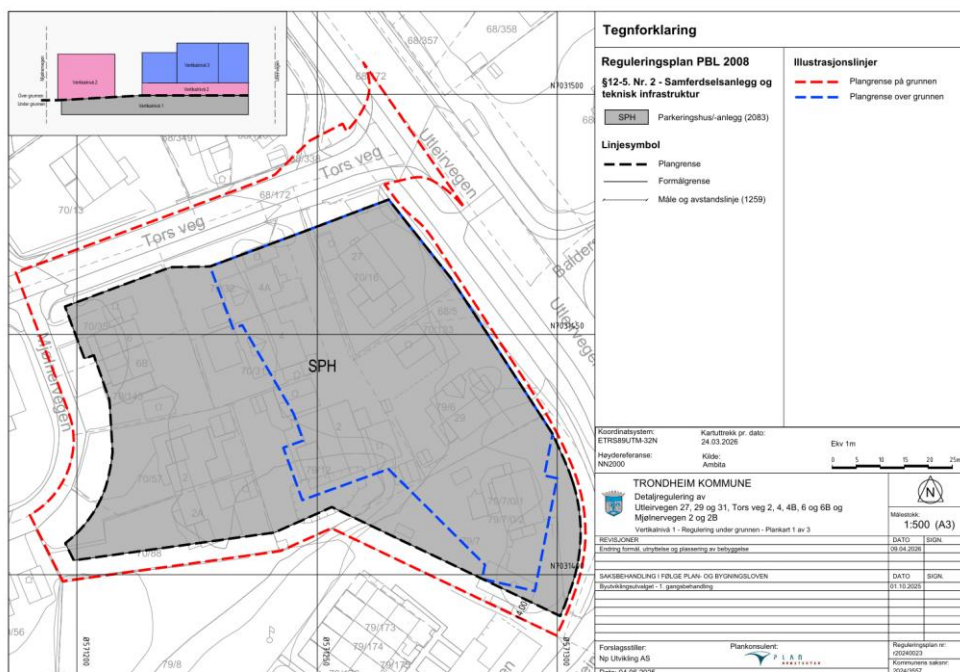
Figur 18 - Husholdningstyper Trondheim, kilde: Trøndelag i tall

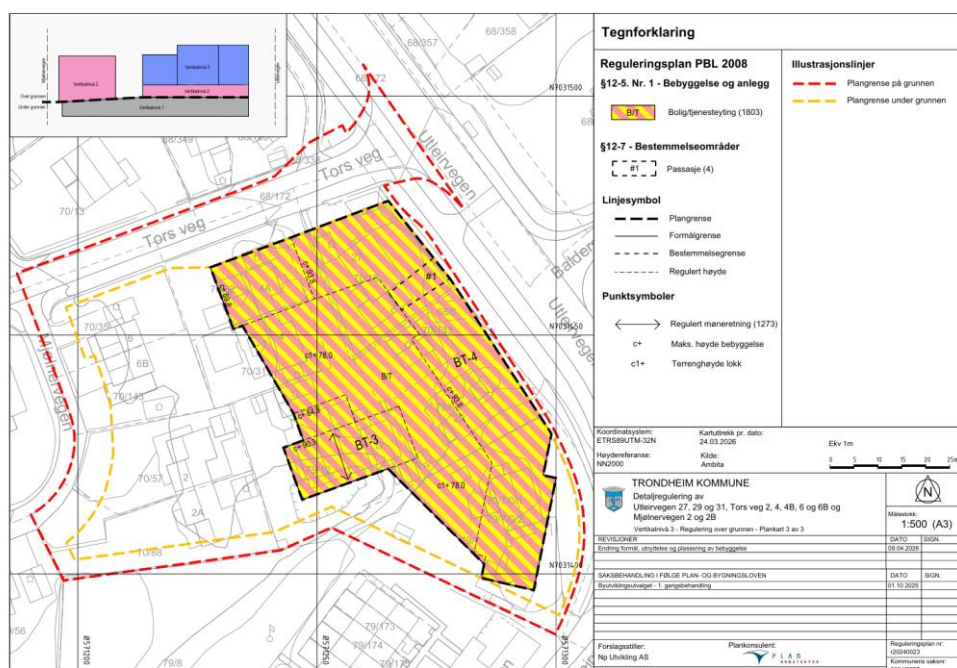
Den demografiske utviklingen bekrefter en langsiktig trend mot mindre husholdninger som tilsier at det er behov for flere kompakte boliger tilpasset enslige, eldre og unge voksne.

4 Beskrivelse av planforslaget

4.1 Planlagt arealbruk, reguleringsformål

I planområdet legges det til rette for sentrumsformål, bolig og tjenesteyting med tilhørende parkeringanlegg, uteareal og infrastruktur.





Figur 19 Plankart - vertikalnivå 1, 2 og 3.

4.2 Planlagt bebyggelse

Det foreslås bebyggelse under, på og over terreng:

- Vertikalnivå 1 (under terreng) legges det til rette for parkering for bil og sykkel, bodareal og tekniske rom.
- Vertikalnivå 2 (på terreng) legges det til rette for sentrumsformål og kombinert formål bolig/tjenesteyting.
- Vertikalnivå 3 (over terreng) er det planlagt kombinert formål bolig/tjenesteyting.

Bebyggelsen innenfor kombinert formål bolig/tjenesteyting er delt som angitt på figuren til høyre.



Figur 20 Situasjonsplan med benevnelse av hus.

Planforslaget viser en grad av utnytting på maks 12 700 m² BRA. Dagligvareforretning tillates med inntil 1850 m² BRA.

Bebyggelsen planlegges med opptil 6 etasjer over terreng. Variasjon i høyder på bygg er sikret på plankartet.

Det er utarbeidet en designmanual som beskriver hvordan den planlagte bebyggelsen skal utformes. Designmanualen er gjort juridisk bindende gjennom reguleringsbestemmelsene.



Figur 21 Oversikt fra nord-øst.

4.2.1 Sentrumsformål

Det tillates forretning og tjenesteyting innenfor sentrumsformålet. Andel dagligvare er begrenset til maksimalt 1850 m². Varemottak, renovasjon og nødvendige fasiliteter for drift av funksjonene inngår i formålet.

4.2.2 Kombinert formål, bolig/tjenesteyting

Planforslaget viser 135 boenheter fordelt på 2-roms, 3-roms og 4-roms leiligheter.

I bestemmelsene stilles det krav om minimum 120 boenheter med variasjon i antall rom og krav til minimumsstørrelse. Det tillates privat tjenesteyting, herunder tilrettelagte boliger som for eksempel omsorgsboliger.

Planområdet ligger i et område med et høyt antall store boliger egnet for barnefamilier, som med fordel burde vært frigjort for husholdninger med barn.

For planområdet blir det viktig å:

- Legge til rette for nok antall boliger for aleneboende eller par uten barn.
- Unngå at andelen trangboddhet økes og samtidig sikre boliger som markedet etterspør og folk har råd til å kjøpe.
- Sikre variert boligsammensetning.

Ved å ikke tillate ett-roms leiligheter eller leiligheter under 30 m², sikres det at husholdninger uten barn ikke bor trangbodd.

Planområdets beliggenhet med støy fra vegtrafikk mot Utleirvegen og Tors veg gjør at en stor andel leiligheter må være gjennomgående eller flersidig for å sikre stille side og tilfredsstillende bestemmelser om støy, samt oppfylle kvalitetskriterier til boliger i KPA. Dette vil i seg selv føre til variert boligsammensetning med ulike størrelser. Planbestemmelser setter i tillegg krav om minimum 10 % 4-roms.

4.3 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Innenfor planområdet legges det til rette for kjørevege i Tors veg med to felt ut til Utleirvegen. Det reguleres også offentlig fortau langs Tors veg og Mjølnervegen. På vertikalnivå 1 legges det til rette for parkeringsanlegg.

4.4 Nøkkeltall areal

Arealene i planforslaget er fordelt slik:

Reguleringsformål	Areal i m ²
Plankart - Vertikalnivå 1	
Parkeringshus/-anlegg	5657
Hele planområdet	5 657
Plankart - Vertikalnivå 2	
Boligbebyggelse	5
Sentrumsformål	2854
Renovasjonsanlegg	130
Bolig/tjenesteyting	3032
Kjørevege	992
Fortau	293
Torg	528
Annen veggrunn - grøntareal	18
Hele planområdet	7 852

Plankart - Vertikalnivå 3

Bolig/tjenesteyting 3069

Hele planområdet 3 069

Grad av utnytting er beregnet slik for m² bruksareal (BRA):

Areal	m²
Bruksareal for bygninger og konstruksjoner	11 815
+ Åpent overbygd areal	830
+ Parkering på terreng (utendørs)	0
- Bruksareal helt eller delvis under terreng	0
= Maks regulert BRA	12645 ≈ 12700

4.5 Bokvalitet

Boligene vil tilfredsstillende kravene i kommuneplanens arealdel med hensyn til bokvalitet. Boligbebyggelsen er trukket ut mot ytterkantene av tomta med et stort uterom i midten. Boligene er i hovedsak gjennomgående belyst (flersidige) eller ensidig sørvendte eller vestvendte mot uterom. Bebyggelsen er planlagt slik at de fleste boenhetene oppnår fasader med støynivå under grenseverdi eller en stille side hvor det kan etableres åpningsbart vindu og balkongdør. For enkelte boenheter er det nødvendig med bygningsmessige tilpasninger for å sikre tilfredsstillende støynivå. Dette er sikret i bestemmelsene.

Leilighetsstørrelsene varierer og legger til rette for beboere i alle aldre og familiesituasjoner. Leilighetssammensetning og -størrelser er sikret i bestemmelsene.

4.5.1 Fellesareal innendørs

Det er lagt til rette for fellesareal innendørs som angitt i KPA 2022-2034 med minimum 75 m², pluss 0,5 m² per boenhet over 100 boenheter. Det er satt av innendørs fellesareal innenfor BT-3 (hus G). I tillegg planlegges det en felles gjesteleilighet som inngår i fellesarealet og som beregnes i tillegg til minimumsnormen på 75 m².

4.6 Uteoppholdsareal

4.6.1 Felles uterom

Det er lagt til rette for felles uterom slik det er vist på illustrasjonsplanen.

Kravene i KPA 2022-2034 om minste uteoppholdsareal er lagt til grunn. Totalt har prosjektet 2 480 m² med felles uterom. Areal som er regnet med har tilfredsstillende støynivå, ligger på areal som ikke er brattere enn 1:3, ligger min. 2,0 m fra privat vindu og inneholder ikke sykkelparkering. Areal innenfor bestemmelsesområde #2 ganglinje og gjennomkjøringsmulighet fra Mjølnervegen til Tors veg for renovasjonsbil er medregnet i utearealet. Disse arealene er ikke kjørbare for normal trafikk og traseen for renovasjonsbil er foreslått stengt med bom. Beregning av areal og krav til utforming er angitt i reguleringsbestemmelsene.



Figur 22 Illustrasjonsplan

Det er uteoppholdsareal på vertikalnivå 2 (på terreng) og på vertikalnivå 3 som er vist på temaplan uteopphold.

På vertikalnivå 2 legges det til rette for felles uterom mot sør og vest (markert grønt i figuren til høyre), samt et felles torg i sørøst (markert rosa i figuren til høyre).

På vertikalnivå 3 legges det til rette for felles uterom (markert blått i figuren til høyre).



Figur 23 Temaplan uteoppholdsareal – rosa areal (torg) er støyutsatt og ikke medregnet i uteromsregnskapet.

Prosjektet har 1420 m² med stille uteareal som ligger på bakkeplan, pluss et torgareal på 640 m². Rundt bebyggelsen ellers er det soner med vegetasjon, mindre trær, noe sykkelparkering og sitteplasser. Det skal skape kvaliteter og grønne innslag mot de offentlige gaterommene.

KPA stiller krav til at halvparten av fellesarealet ligger på bakkeplan eller med god bakkekontakt. 70 % av planlagt uterom ligger på bakken. Kravet i KPA er dermed oppfylt. I tillegg kommer torgarealet i sørøst som ikke er tatt med i uteromsregnskapet.

Uterommet på vertikalnivå 3 er 1060 m², og er godt skjermet mot vind og støy. Alle boligbyggene har direkte utgang til dette uterommet, med unntak av punkthusene i vest som har utgang til uterom på vertikalnivå 2. Ulike høydekrav gir et rom som faller fra øst til vest. Det gir muligheter for sittekanter og uteplasser i ulike nivåer, og sørger for avvanning. Koblingen til uterommet på vertikalnivå 2 er via et vestvendt trappeamfi med innslag av grønt. Dette amfi tar opp høydeforskjellen mellom vertikalnivå 2 og vertikalnivå 3 og sørger for en kobling mellom disse. Vertikalnivå 3 har også en trappeforbindelse (bestemmelsesområde #1) ned til Utleirvegen i øst som er sikret i bestemmelsene. Uteområdet samlet inneholder store grønne arealer med variert vegetasjon, områder for dyrking og frukt/bær, flere små og store lekeområder, ulike sitte- og samlingsplasser, pergola, utsiktsplasser og en større sitteplass i tilknytning til innvendig fellesareal.

Universell utforming i uteanlegg

Utomhusanlegget på vertikalnivå 2 inklusive torget er universelt tilgjengelig fra Utleirvegen, Mjølnervegen og Tors veg. Gangpassasjen i bestemmelsesområde #2 med tilhørende plasser er universelt utformet med bratteste parti på 1:18. Adkomst til avfallsstasjon, parkering, offentlig gatenett og uterom/lekeplasser er tilgjengelig fra alle boenheter via heis eller bakkeplan.

Utomhusanlegget på vertikalnivå 3 er universelt utformet ved at alle ganglinjer er universelle. Vertikalnivå 3 er universelt tilgjengelig via heis i byggene A, B, C, D og G. I bygg G er det innvendig fellesareal på plan 2 og heis i bygget er åpen for alle og kan bringer alle beboere trinnfritt fra vertikalnivå 2 til vertikalnivå 3.

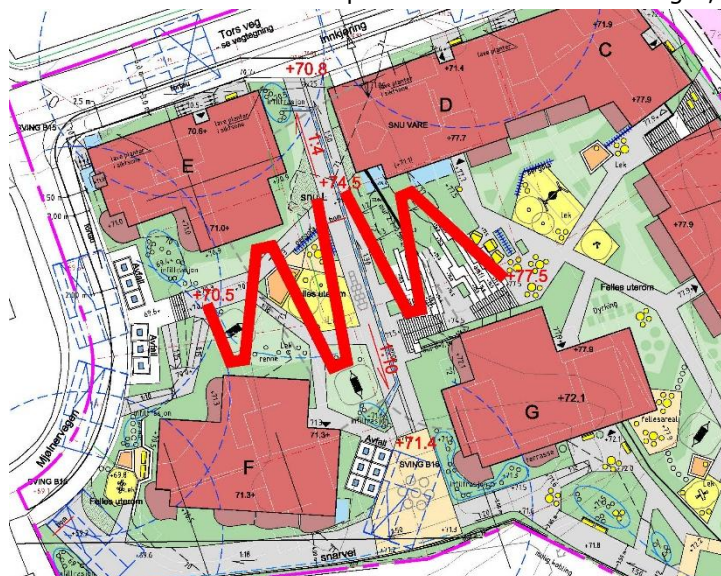
Utearealet på vertikalnivå 3 er i tillegg til tilgangen via heis tilgjengelig via to utvendige trapper/amfi.



Figur 24 Temaplan universell utforming

Selve trappeamfiet mellom vertikalnivå 2 og 3 er ikke universelt tilgjengelig. Høydeforskjellen mellom vertikalnivå 2 og 3 er 6 meter. Fra Mjølnervegen og til vertikalnivå 3 er det 8 meter høydeforskjell. Dersom det skulle etableres en universell rampe mellom vertikalnivå 2 og 3, vil denne bli 115 meter lang og bruke mesteparten av arealet på bakkeplan, slik det er vist med rødt på figur til høyre.

En slik rampe vil også medføre at det ikke blir universell adkomst til uterommet fra gangforbindelsen innenfor bestemmelsesområde #2 (1:10) eller fra Tors veg i nord (1:4), og det er ikke mulig å få til gjennomkjøring for renovasjonsbil mellom F og G.



Figur 25 Skisse som viser universell rampe mellom bakkeplan og utearealet på vertikalnivå 3 med rødt.

Det er forslagsstillers oppfatning at det er bedre å bruke uteareal på bakkeplan til oppholds- og lekeareal med kvaliteter, framfor en rampe som vil oppleves som veldig lang og svingete, og som medfører mye bratt terreng og murer. Selv en bratt rampe som ikke er universell (1:8) vil bli 65 meter lang og ta mesteparten av arealet på bakkeplan. I oppstartsmøtet til planarbeidet i april 2024 ble det vist en situasjon med en 1:8 rampe. Tilbakemeldingene den gang var at rampa hadde liten hensikt siden den ikke var universell, den tilførte ikke området kvaliteter og at det var dårlig bruk av verdifullt uterom på bakkeplan.

4.6.2 Privat uterom

Private uterom er lokalisert på balkong og takterrasser, men også på bakken for punkthusene (bygg E, F og G på figuren ovenfor). Vedlagt følger sol/skygge-analyse inkl. vurderinger av sol på felles uterom i prosjektet. Det er også utarbeidet sol-skyggeanalyse for andre tider og tidspunkt på året enn minstekravet jf. uteromsveilederen til Trondheim kommune.

4.6.3 Støttemurer

I sør grenser byggeområdet til grøntdraget mellom Utleirvegen og Mjølnervegen. Langs denne grensen skal det gå en snarveg gjennom området. I nordøst er det et markert lavbrekk og en skråning opp mot rekkehusbebyggelsen. Denne terrengforskjellen gjør at det blir behov for en mur mellom grøntdraget og snarvegen. Muren vil delvis ha visflate mot sør og delvis mot øst, men den blir ikke mer enn ca. 1 m høy på det høyeste. Muren vil følges av et smalt grøntfelt med buskvegetasjon som vil dempe muren sett fra rekkehusene. Det er mulig å etablere en kobling mot grøntdraget der terrenget ligger på samme nivå (markert på illustrasjonsplanen) om ønskelig.

4.7 By- og bomiljø

Prosjektet forholder seg til et overordnet ønske om en by i øyehøyde. Det skal være gode nærarealer og fasader å gå langs, uten blinde sokler. Det er i tillegg lagt inn en halvoffentlig sone langs Utleirvegen, som gir et hyggelig og variert gatemiljø, med innslag av grønt, sitteplasser, trappeforbindelser og sykkelparkering. Torget i sørøst blir en inviterende og attraktiv møteplass for lokalmiljøet og en viktig identitetsskapende faktor i nærområdet.

4.8 Vegetasjon

Det er ingen høyere vegetasjon i området som bevares, men det legges opp til mye grønne arealer både på bakkeplan, i randsonen mot offentlig veg og på vertikalnivå 3. På vertikalnivå 3 og på areal med kjeller under legges det opp til god jordtykkelse slik at det er mulig med vegetasjonsetablering og infiltrasjon av overvann. Forslag til vegetasjonsbruk er vist på illustrasjonsplanen.

4.9 Tilknytning til infrastruktur

4.9.1 Vann, spillvann og overvann

Vannforsyning til planområdet kan etableres ved tilkobling til eksisterende kommunal ledning i Utleirvegen.

Det antas at det vil være behov for flere tilkoblingspunkter til kommunalt ledningsnett for spillvann. Det foreslås at spillvann knyttes til eksisterende ledninger i Tors veg, Mjølnervegen og en eksisterende ledning sør i planområdet.

Tretrinnsstrategien for håndtering av overvann legges til grunn for valg av overvannsløsninger. Det legges opp til infiltrasjonssoner innenfor planområdet.

Det vises til vedlagte notat om vann- og avløp og renovasjon.

4.9.2 Brannvann

For bebyggelsen mot nord og øst (bygg B, C, D og E), gir eksisterende vannkummer tilstrekkelig brannvanndekning, mens det for den øvrige bebyggelsen (bygg A, F og G) må det etableres en ny vannkum for å ivareta kravet. Det vises til vedlagte vann- og avløpsnotat.

4.9.3 Renovasjon

Det legges opp til to renovasjonspunkt for boligene som vist på illustrasjonsplanen. Det er satt av plass til 12 nedgravde bunntømte containere.

Ganglinjer til renovasjonspunktene fra hovedinngangen til hvert boligbygg går universelt via heis og plan 1/kjeller eller bakkeplan. Avstand fra hovedinngang bolig til renovasjonspunkt varierer fra ca. 15-96 meter på bakkeplan for alle bygg med unntak av inngang til bygg B. For den boligen vil korteste avstand være over gårdsrommet og via trapp (55 m) eller universelt via kjeller/plan 1.

Adkomst til renovasjonspunktene for henting, er planlagt via Mjølnervegen og internt i planområdet. For punktet i planområdet er det lagt opp til gjennomkjøring fra snuplass for varelevering mot Tors veg til sørvest på en gjennomkjøringstrasé. Traséen er delvis anlagt som snarveg for gående fra Utleirvegen til Mjølnervegen og delvis på et kjørbart areal som utnyttes i uterommet til lek, vannrenne og oppholdsareal. Traséen foreslås stengt med bom for annen trafikk.

I dialogen med Trondheim renholdsverk om renovasjonsløsningen i planen, kom det fram at Trondheim renholdsverk ønsker en framtidig gjennomkjøring fra Mjølnervegen til rekkehusene i Utleirvegen 33. Gjennomkjøringstraséen gjør dette mulig, men det er ikke forutsatt en slik gjennomkjøring i planforslaget.

Renovasjon for forretning og tjenesteyting foreslås etablert på plan 1 med adkomst for henting via Tors veg.

Løsning for renovasjon er ivaretatt i planbestemmelsene.

4.9.4 Elektrisitet

Strømforsyningen i området er begrenset, og det vil være behov for etablering av en ny nettstasjon for å forsyne området med strøm. Nettstasjonen kan etableres i bebyggelsen eller som frittstående. Dette er sikret i reguleringsbestemmelsene.

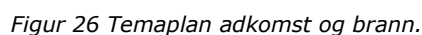
4.9.5 Fjernvarme

Planområdet ligger utenfor konsesjonsområdet for fjernvarme, men grenser helt opptil konsesjonsområdet og eksisterende fjernvarmenett. Det tas derfor sikte på at bebyggelsen kobles på fjernvarmenettet.

4.10 Gate, fortau, gang- og sykkelforbindelser

Dagens avkjørsler til boligtomtene saneres, slik at prosjektet kun har kjøreadkomst til parkering og varemottak fra Tors veg. Kjøreadkomst for renovasjon planlegges både fra Tors veg og fra Mjølnervegen.

Prosjektområdet har god tilgjengelighet for gående og syklende, og kort veg til kollektivholdeplasser. Fortau med sykkelfelt går helt inn til planområdet i øst og nord. Mot sør ligger det en gangpassasje/snarveg. Oversikt over ganglinjer er vist på temaplan for adkomst og brann.



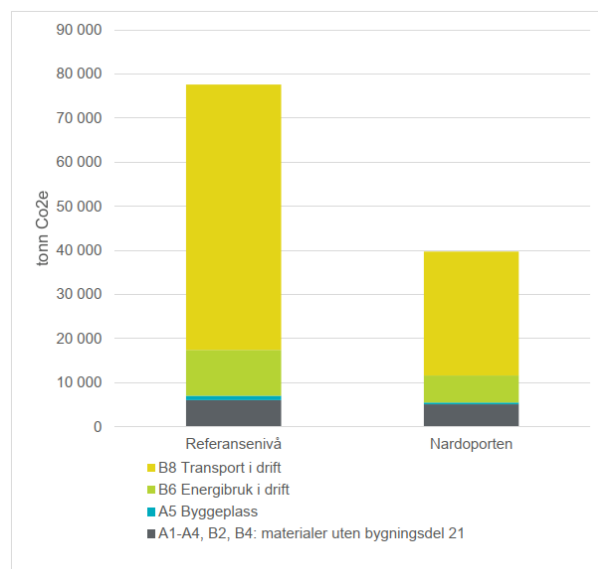
All parkering foreslås innendørs i kjeller, i tråd med bestemmelser i KPA. Krav til parkering er angitt i reguleringsbestemmelsene.

Varelevering skjer på bakkeplan under tak, med snumulighet for lastebil i rommet mellom kvartalsbebyggelsen og byvillaen i nordvest (mellom bygg D og E).

Alle hovedinnganger er tilgjengelig for nødtrafikk/brannbil via offentlig veg. Kjørelinjer og oppstillingsplasser for brannbil er vist på temaplan adkomst og brann.

4.13 Klima og klimagassberegning

Det er utarbeidet et kriteriesett for klimavennlig planlegging i henhold til Trondheim kommunes klimaveileder. Det foreligger også en klimagassberegning som viser at planforslaget ligger under referansenivåene, særlig for transport i drift og energibruk i drift. Klimagassberegning er ikke justert for revidert planforslag, men vil bli oppdatert før sluttbehandling.



Figur 27 Resultat klimagassberegninger for Nardoporten målt mot referansenivå, fordelt på livsløpsstadium.

5 Virkninger av planforslaget

5.1 Forholdet til overordnede planer

Planforslaget støtter opp under byutviklingsstrategien om å sikre en attraktiv og næringsvennlig kommune og tilstrekkelig tilvekst av nye boliger. Kommuneplanens arealdel 2022-2034 skal blant annet bidra til å holde bystrukturen samlet, sikre en arealnøytral byutvikling, differensiere tetthet og sikre variert boligbebyggelse, sikre rett virksomhet på rett sted og nok næringsareal, legge til rette for klima- og miljøvennlig transportmønster, utvikle lokalsentre som reduserer transportbehovet og legge føringer for klima- og miljøvennlige byggeprosjekt. Planforslaget anses for å være i samsvar med overordnede planer.

5.2 Landskap – fjern- og nærvirkning

Bebyggelsen vil være synlig fra flere steder i byen. Det er særlig kvartalsbebyggelsen som skiller seg fra bebyggelsen rundt. Nardo som lokalsenter tåler størrelsen godt da landskapet er relativt flatt og åpent. Den planlagte bebyggelsen dekker ikke til karakteristiske landemerker og landskapsformer.



Figur 28 Fjernvirkning - sett fra Moholt vestre gravminne.



Figur 29 Fjernvirkning - sett fra Steinanvegen.

I nærvirkning er intensjonen at prosjektet skal fremstå som et anlegg med høy grad av detaljering og kvalitet. Levende fasader skal trekkes ned til bakken slik at sokkelpreget ikke dominerer, og vinduer skal være ufoliert. Mot alle omkringliggende veger skal det være mye innslag av grønt.



Figur 30 Nærvirkning fra Balders veg.



Figur 31 Nærvirkning - sett fra Utleirvegen sør.



Figur 32 Nærvirkning - sett fra Steindal skole.



Figur 33 Nærvirkning - sett fra Yggdrasilvegen, grøntområde sør.

5.3 Stedets karakter, byform og estetikk, viktige siktlinjer

Bebyggelsen har et urbant uttrykk, som delvis bryter med eksisterende småhusbebyggelse, men må ses i lys av at store tilliggende områder ligger i sone 2 i kommuneplanens arealdel, og er satt av til fortetting av byen. Dette prosjektet blir det første fortettingsprosjektet her. Planforslaget bidrar til en endring av karakteren for fremtiden, i tråd med kommuneplanens intensjoner. Det henvises til stedsanalyse og fremtidsbilder Nardo 2050.

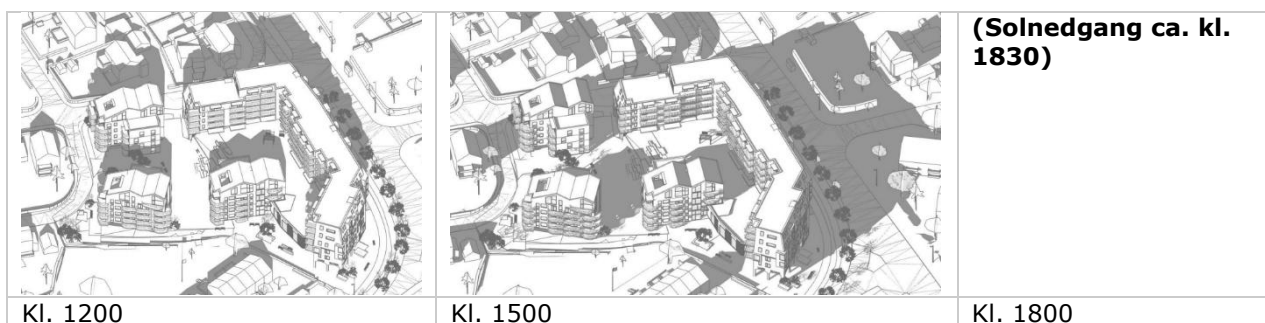
Siktlinjer og fjernvirkning fra utvalgte punkter er redegjort for i tegningsvedlegg.

5.4 Sol/skygge

Det foreligger en solstudie som viser virkningene av planforslaget ved ulike tidspunkt. Solforholdene for naboeiendommene endres noe som følge av planforslaget, men ikke i en slik grad at det bryter med naturlig konsekvens av byfortetting. Det forekommer økt skygge i deler av dagen, men nabotomtene får fortsatt vesentlig del av dagen med direkte sollys.

21. mars

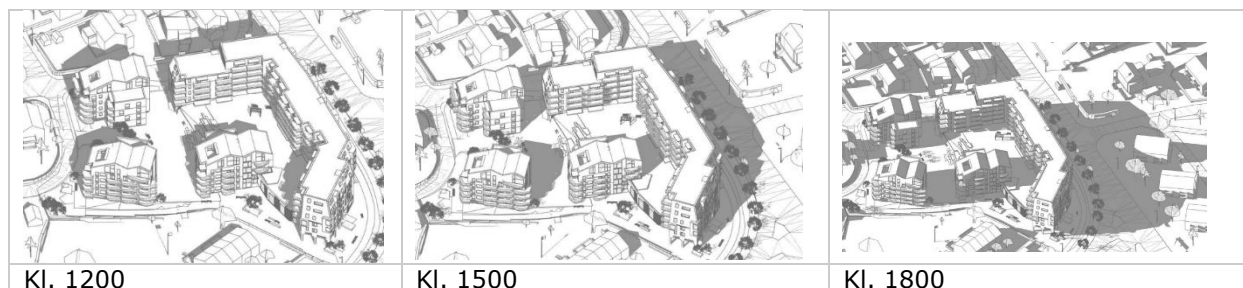
I vinterhalvåret og tidlig vår er det generelt reduserte solforhold i Trondheim. Skyggene treffer bebyggelse nord og øst for planområdet. Bebyggelsen nord for planområdet vil få noe skyggevirksomhet på formiddagen, mens bebyggelsen øst for planområdet vil få noe skyggevirksomhet på ettermiddagen. Skyggevirksomhet mot øst treffer stort sett areal som er støyuutsatt og som ikke kan regnes som uteareal.



Figur 34 Vårjevndøgn 21. mars.

22. april

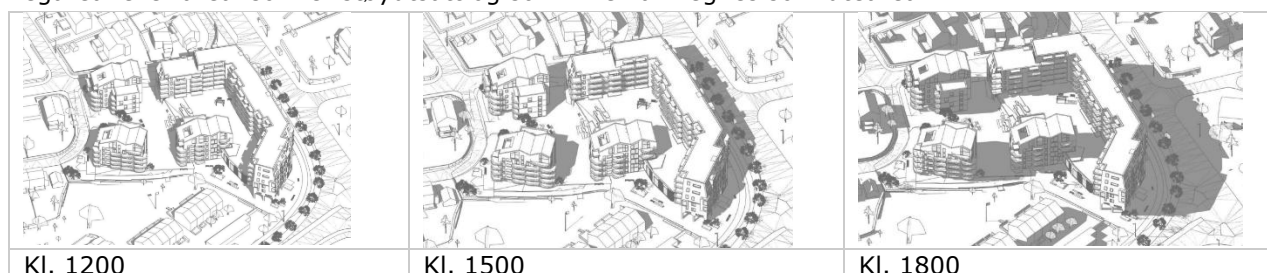
Senere på våren bedrer solforholdene seg for bebyggelsen i nord og øst for planområdet. Skyggene treffer i større grad vegareal og areal som er støyusatt og som ikke kan regnes som uteareal.



Figur 35 22. april.

23. juni

Ved midtsommer er det gode solforhold i hele influensområdet. Skyggene treffer stort sett vegareal eller areal som er støyutsatt og som ikke kan regnes som uteareal.



Figur 36 Sommersolverv 23. juni.

Det vises ellers til vedlagte solstudier.

5.5 Forholdet til naturmangfoldloven

Naturmangfoldloven skal ivareta mangfoldet av naturtyper innenfor deres naturlige utbredelsesområde, artsmangfoldet og de økologiske prosessene som kjennetegner den enkelte naturtypen. Naturmangfoldloven §§ 8-12 skal legges til grunn for offentlig saksbehandling. Vurderingene nedenfor er basert på tilgjengelige databaser og kunnskap om området.

Naturmangfoldloven § 8 (kunnskapsgrunnlaget)

Vurdering av konsekvenser for naturmangfoldet innenfor og i umiddelbar nærhet av planområdet er basert på kjent grunnlagsdokumentasjon fra relevante databaser. Det er ikke gjennomført nye feltregistreringer i forbindelse med planarbeidet. Kunnskapsgrunnlaget vurderes til å være tilstrekkelig. Planområdet består av småhusbebyggelse med tilhørende opparbeidede hager. En del av trærne er store, og i noen av dem er det synlige reir fra kråkefugl. Det vises ellers til vedlagte vurdering av naturmangfold.

Planen legger opp til at trærne må fjernes, enten i forbindelse med denne planen, eller i forbindelse med Trøndelag fylkeskommunes *Detaljplan for Utleirvegen fra Nardobrua til Steindalsvegen (r20240022)*. Naturmangfoldet knyttet til trærne vil forsvinne fra planområdet.

Naturmangfoldloven § 9 («føre-var-prinsippet»)

Det skal opparbeides nye uteområder med plan, busker og trær. Det vil trolig bli noe mindre vegetasjon og flere mennesker i planområdet slik at det vil kunne bli mindre attraktivt for spurvefugl og kornkråke. Det forventes at disse urbane artene vil fortsette å oppsøke planområdet når planen er gjennomført. Det er ikke påvist at det foreligger risiko for alvorlig og/eller irreversibel skade på naturmangfoldet. Føre-var-prinsippet kommer dermed ikke til anvendelse.

Naturmangfoldloven § 10 (økosystem og samlet belastning)

Påvirkning av økosystem skal vurderes ut fra en samlet belastning som økosystemet er eller vil bli utsatt for. Tiltaket innebærer et stort inngrep, men da området også i dag er bebyggt, anses belastningen på økosystemet for å være begrenset. Trøndelag fylkeskommunes *Detaljplan for Utleirvegen fra Nardobraua til Steindalsvegen (r20240022)* kommer også i berøring med eksisterende trær i området. Samlet kan dette føre til en større belastning for artene i området.

Naturmangfoldloven § 11 (tiltakshavers plikt til å dekke skader ved miljøforringelse)

Tiltakshaver dekker kostnader ved å hindre eller begrense skade på naturmangfoldet som tiltaket medfører dersom det ikke er urimelig ut fra tiltakets og skadens karakter. Tiltakshaver vil bekoste beplantning av busker og trær for å ivareta kravet til blågrønn faktor. Skadeomfanget innenfor oppdragsområdet vil være begrenset da området allerede er bebyggt.

Naturmangfoldloven § 12 (miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder)

Tiltakshaver er forpliktet til å benytte teknikker og driftsmetoder som er mest mulig optimale i forhold til naturmiljø, økonomiske og samfunnsmessige forhold. Det foreligger ikke informasjon om at det er spesielle naturverdier som medfører behov for å sette krav til spesielle teknikker eller driftsmetoder. Det er stilt krav i bestemmelsene om at kravet til blågrønn faktor skal ivaretas. Dette omfatter også etablering av nye trær som på sikt vil gjenopprette leveområder for fugler og insekter.

5.6 Trafikk og mobilitet

Planområdet vil generere ny trafikk, men trafikkanalyser viser at økningen kan håndteres innenfor dagens og planlagt kapasitet i vegsystemet. I makstimen er trafikkøkningen fra planområdet anslått til ca. 60 kjt/t ut og 40 kjt/t inn, som gir en begrenset påvirkning på Utleirvegen og Tors veg.

Området har god kollektivdekning med flere nærliggende holdeplasser og høy frekvens i rushtid. Kjøretidsdata viser jevn trafikkflyt, og planforslaget vurderes ikke å forringe fremkommeligheten for buss.

Planområdet legger godt til rette for miljøvennlig mobilitet gjennom kollektiv, gange og sykkel. Eksisterende gang- og sykkelveger gir god tilgjengelighet og ny sykkelveg med fortau langs Utleirvegen vil ytterligere forbedre sikkerheten og fremkommeligheten med en effektiv og sammenhengende forbindelse mot sentrum og nærliggende områder.

I tråd med kommuneplanens arealdel er bilparkering begrenset, mens det legges opp til god sykkelparkering, inkludert plasser for lastesykler og løsninger innendørs.

Planforslaget sørger for trygg ferdsel for gående og syklende med nye og forbedrede gangareal rundt og gjennom planområdet. Det er få registrerte ulykker og ingen identifiserte ulykkespunkter i nærområdet.

Adkomst fra planområdet til Utleirvegen planlegges utført som et vikeregulert T-kryss, der trafikk fra Tors veg har vikeplikt for Utleirvegen. Krysset skal være opphøyd for å redusere kjørehastigheten og bedre sikkerheten for myke trafikanter. En trafikkøyt etableres i Tors veg for å trygge kryssingen og tydeliggjøre kjøremønsteret. Gang- og sykkelveg langs Utleirvegen trekkes fem meter tilbake fra vegkant for å bedre siktforholdene og gi plass til ventende kjøretøy.



Figur 37 Plantegning veg.

Tors veg får ett kjørefelt inn fra Utleirvegen og to felt ut (én for høyre- og én for venstresving). Denne utformingen sikrer god trafikkflyt og tilstrekkelig kapasitet i rushtid, reduserer risiko for tilbakeblokkering og hindrer uforutsigbar kjøring. Løsningen gir i tillegg nødvendig manøvreringsrom for vareleveranser til næringsdelen, uten at motgående kjørefelt krysses, og legger dermed til rette for en trygg, robust og fremtidsrettet trafikkavvikling i området. Det vises til notat om veg og vegtegninger.

Fortau i Tors veg reguleres med 2,5 meters bredde og fortau i Mjølnervegen reguleres med 2 meters bredde. Dette er smalere enn anbefalingene i KPA 2022-2034, men det er prioritert areal for små trær framfor bredere fortau. Behovet for fortau i Mjølnervegen er begrenset da denne vegen betjener et begrenset antall boenheter.

Planområdet har generelt lite snø, men krav til snøopplag er sikret som angitt i bestemmelsene. Snøopplag tenkes løst i kombinasjon med møbleringssoner og veggsoner i samsvar med veiledende tekst i KPA 2022-2034.

5.7 Forurensning, utslipp til luft, forurensning av vann og grunn, samt støy

De foreslåtte tiltakene medfører ikke forurensning, verken i anleggs- eller driftsfasen.

Planforslaget medfører noe mer biltrafikk lokalt. Størst endring i trafikkforholdene er i Tors veg. Det antas at de fleste som kjører bil til en dagligvarebutikk gjør dette i en såkalt kjedet reise, hvor de allerede er på veg fra ett sted til et annet. Det vurderes derfor at forslagens næringsareal ikke genererer mye ny biltrafikk. Biladkomst til boligene medfører også noe økt biltrafikk ved biladkomstene til planområdet.

Planforslaget medfører ikke fare for forurensning av vann og grunn.

5.8 Konsekvenser for næringsinteresser

Planforslaget medfører at flere næringsaktører kan tilby varer og tjenester til beboerne og brukere av nærområdet. Det gir større tilbud og mangfold lokalt.

5.9 Miljøoppfølging, miljøtiltak og klima

Det er registrert noe forurensning av grunnen og bestemmelsene sikrer derfor at dette ivaretas før det tillates bygging.

Det er satt krav til blå-grønn faktor og tretrinnsstrategi for håndtering av overvann, i tråd med Trondheim kommunes retningslinjer.

Lokalklimavurderinger fra planforslag som ble behandlet i Byutviklingsutvalget 1. oktober 2025 viser at planforslaget bidrar til en liten forbedring av vindstyrke i omkringliggende boligområder i sør og øst. I planområdet varierer vindhastigheten, men denne vil være innenfor dagens hastigheter. Planlagt trerekke langs Utleirvegen i forbindelse med ny gang- og sykkelveg vil bidra til å dempe vindtrykk langs gang og sykkelveg forbi planområdet. Etter bearbeiding av planforslaget er åpninger mellom byggene mot Utleirvegen tett, noe som vil være positivt for vindkomforten i planområdet.

Beregninger av utslipp av klimagasser forbundet med materialer, transport til byggeplass, energibruk i drift, transport i drift og utskiftning over en levetid på 50 år viser vesentlig lavere utslipp enn referansenivået.

Planforslaget stiller krav til felles mobilitetsløsninger, bidrar til å styrke tilbudet til gående og syklende og setter kriterier for innendørs fellesskapsløsninger.

5.10 Risiko og sårbarhet

Det er utarbeidet en egen risiko- og sårbarhetsanalyse, jf. vedlegg. Det er identifisert risikoforhold knyttet til sju uønskede hendelser.

Uønsket hendelse	Sannsynlighet	Konsekvens			Risikoreduserende tiltak i planen
		Liv og helse	Stabilitet	Materielle verdier	
Brann	H	M	M	H	Fremkommelighet og oppstillingsplass for brannbil
Større transportulykke	H	L	L	L	Trafikkanalyse
Ekstremvær – overvann/urban flom	H	IR	L	L	VA-notat, krav om teknisk godkjenning av VA-planer
Skred i bratt terreng	L	H	H	H	Geoteknisk notat
Andre skred – kvikkleireskred	L	H	H	H	Geoteknisk notat
Forurensning	H	L	L	L	Grunnundersøkelser og tiltaksplan. Skjerming mot støy
Hendelser i anleggsgjennomføring	M/L	L	L	L	Ingen

Figur 29 Oppsummering av risikovurdering og risikoreduserende tiltak. (Forkortelser: H=høy, M=medium, L=lav, IR=ikke relevant)

Det er ikke foretatt en analyse av nærhet til VL400 i Tors veg da dette ikke anses nødvendig, jf. notat om vann og avløp og renovasjon.

5.11 Overvannshåndtering

Overvannshåndteringen i planområdet er basert på tretrinnsstrategien, som legger opp til lokal håndtering av overvann i størst mulig grad. Strategien bidrar til å redusere belastningen på det kommunale ledningsnett og gir en mer robust løsning i møte med klimaendringer og økt avrenning i fremtiden. Det vises til notat om VA og renovasjon og overordnet VA-plan.



Figur 38 Plantegning VA - overordnet VA-plan.

I gårdsrommet etableres det åpne overvannsløsninger i form av overvannsrenner og infiltrasjonssystemer integrert i utformingen av uterom og lekearealer. Terrenget i gårdsrommet er planlagt med fall mot vest, slik at overvann naturlig ledes til infiltrasjonspunkt i denne retningen.

Også i bestemmelsesområde #2 er terrengefallet lagt fra øst til vest. Her planlegges overvannet ledet via regnbed til infiltrasjonssystem plassert i vestre del av området.

5.12 Blågrønn faktor

Det er gjort en foreløpig utregning av blågrønnfaktor i henhold til kommunens regneark, jf. vedlegg. Utregningen tar utgangspunkt i arealet på utbyggingsområdet, vedlagt illustrasjonsplan og krav om grønne tak. Foreløpig utregning viser en blågrønnfaktor på 0,8, noe som samsvarer med kravet i kommuneplanens arealdel for boligareal. Endelig utregning av faktor må fortas når området er ferdigprosjektet.

Det er beregnet blågrønnfaktor også for samferdselsanleggene, dvs. areal regulert til samferdselsformål som omfatter kjøreveg og fortau. Dette er arealer som er asfaltert og i stor grad omfatter eksisterende asfaltert vegareal. Hele samferdselsområdet består i all hovedsak av tette flater, med unntak av noe grøntareal mot innkjøring til privat veg ved krysset Torsveg/Utleirvegen. Blågrønnfaktoren ender her på 0,16 som er lavere enn kravet i KPA, dette avviker argumenteres det for i vedlagte notat om blågrønn faktor.

5.13 Barn og unges interesser, folkehelse og kriminalitetsforebyggende tiltak

Planforslaget bidrar med en ny møteplass i området, tilrettelagt for opphold for folk i alle aldre. Beliggenheten ved en dagligvarebutikk forsterker møteplatsen, når opphold kan kombineres med nødvendige ærender. Samtidig skaper gangtrafikken til butikken liv på plassen. Dette er den beste forutsetningen for de uplanlagte møtene og mulighet til å oppleve liv i nærmiljøet.

Det vil være tilgjengelige uteareal på bakkeplan og direkte fra oppgangene for barn og unge. Via trapper fra uterom på tak eller fra inngangsdørene har man tilgang til uterom på bakken. Dette skiller seg ut fra småhusbebyggelsen som dominerer bydelen, hvor uterommene er private hager på bakkenivå. I denne utbyggingen kommer man til et felles uterom. Bydelen får dermed et supplement til en annen form for uteområde, mens de private hagene ellers vil være den dominerende formen for uteområder.

Boliger gir sosial overvåking over uterommene på alle kanter. Butikken og de som skal til butikken vil også bidra til sosial overvåking.

6 Planlagt gjennomføring

6.1 Anleggsperiode og planlagt gjennomføring

Hele planområdet vil bli berørt i anleggsgjennomføringen. Det er ikke lagt detaljerte planer for framdrift og gjennomføring, men det kan være aktuelt å rive eksisterende bebyggelse og oppføre ny bebyggelse i ett eller flere trinn. Det er stilt krav om plan for bygge- og anleggsfasen i bestemmelsene.

6.2 Økonomiske konsekvenser for kommunen

I planforslaget settes det av areal til offentlig fortau og kjørevege som vil bli overtatt av kommunen for drift og vedlikehold. Etablering av nye ledninger og kummer vil også bli overført til kommunen for drift og vedlikehold. En felles renovasjonsløsning vil erstatte dagens løsning med søppelspann ved hvert hus.

7 Planprosess og innkomne innspill

7.1 Planoppstart og medvirkningsprosess

Planarbeidet ble igangsatt ved at det ble utarbeidet et planinitiativ som grunnlag for oppstartsmøtet med planmyndigheten. Det ble avholdt informasjonsmøte for naboer 24.01.2024 hvor det ble orientert om skisseprosjekt og planinitiativ. Det var ca. 30 frammøtte.

Varsel om igangsett planarbeid ble kunngjort i Adresseavisen 04.07.2024. Det ble sendt brev om igangsatt planarbeid til myndigheter, organisasjoner, foretak, borettslag, velforeninger, hjemmelshavere og festere 02.07.2024.

Varsel om oppstart var også tilgjengelig på Trondheim kommunes nettsted og Plan Arkitekters nettsted:

<https://www.trondheim.kommune.no/aktuelt/kunngjoring-arealplan/arkiv-igangsatt-planarbeid/tors-veg-2-6-mjolnervegen-2-og-utleirvegen-27-31/>

<https://plan.no/varsel-om-oppstart-av-reguleringsplanarbeid-for-tors-veg-2-6-mjolnervegen-2-og-utleirvegen-27-31-nardoporten-i-trondheim-kommune/>

Frist for å gi innspill ble satt til 18.08.2024.

Det ble varslet utvidelse av planområdet 08.04.2025 som følge av endring av utformingen av krysset Tors veg x Utleirvegen og for å få med sikktrekanten for utkjøringen fra Utleirvegen 15-25. Varslingen var begrenset til myndigheter og naboer som berøres. Frist for å gi innspill ble satt til 06.05.2025.

I forbindelse med Trøndelag fylkeskommunes pågående planarbeidet for sykkelveg med fortau i Utleirvegen, så har det vært flere møter mellom partene for å koordinere grensesnittet mellom planene.

Det er avholdt flere møter med offentlige instanser i prosessen med utarbeidelse av planforslaget:

Dato	Instans	Tema
20.12.2023	Byarkitekt	Utforming og arkitektur
16.05.2024	Trondheim Renholdsverk og Trondheim kommune – kommunalteknikk renovasjon	Renovasjon
17.10.2024	Trøndelag fylkeskommune – vegforvaltning og planprosjekt ny sykkelveg og Trondheim kommune – byplankontoret	Trafikk
27.01.2025	Trøndelag fylkeskommune – vegforvaltning og planprosjekt ny sykkelveg og Trondheim kommune – byplankontoret	Trafikk
10.02.2025	Trondheim kommune – byplankontoret	Utforming og plangrep
12.03.2025	Trondheim kommune – byplankontoret	Utforming og plangrep
16.05.2025	Trondheim kommune – byplankontoret	Kart og bestemmelser

Okt-des 2025	Byråd for byutvikling og byarkitekt	Utforming og arkitektur
23.01.2026	Trondheim kommune – byplankontoret	Utforming og arkitektur
26.03.2026	Trondheim kommune – byplankontoret	Kart og bestemmelser

7.2 Sammen drag av merknader med kommentarer

Det er mottatt 24 innspill:

Navn	Dato	Navn	Dato
Statsforvalteren i Trøndelag	12.08.2024	Huseierlaget Yggdrasil	18.08.2024
Trøndelag fylkeskommune	27.08.2024 23.04.2025	Utleirvegen 33 og 35 (10 boenheter)/ Huseierlag Stendalsflaten 1	14.08.2024
Statens vegvesen	17.07.2024 09.04.2024	Utleirvegen 37 og 39 (10 boenheter)/ Huseierlag Stenflaten 2	12.08.2024
NVE	15.08.2024	Yggdrasilvegen 9 og 11 (10 boenheter)/ Huseierlag Stenflaten IV	31.07.2024
AtB	15.08.2024	Britt Helen Sætherskar og Helge Foss Hansen, Valkyrjevegn 14	19.08.2024
LUKS	04.07.2024	Fredrik Rosvold, Utleirvegen 25B	05.05.2025 07.05.2025
Tensio	17.07.2024	Frode Røe	18.08.2024
Nardo Center ANS	14.08.2024	Georg Kristian Brustad	18.08.2024
Atriumbyen huseierforening	17.08.2024	Mona Hellesvik Jens Hellesvik, Tors veg 1	12.08.2024
Christian Eggens veg 83, 85, 89, 91, 93 og Bjarne Ness veg 1, 2 og 5 («Atriumbyen»)	20.09.2024	Marianne Foss, Tors veg 8	25.08.2024
		Åsmund Ervik	18.08.2024

Innspillene omhandler blant annet tema som utnyttelse, byggehøyder, trafikkforhold og støy.

Trøndelag fylkeskommune har varslet innsigelse til planen dersom planen ikke tilpasses fylkeskommunens plan for sykkelveg med fortau i Utleirvegen i forhold til planavgrensning og avstand til ny bebyggelse. Trøndelag fylkeskommune utelukker heller ikke innsigelse til et ekstra kjørefelt i Tors veg.

Alle innspillene er oppsummert og kommentert i eget vedlegg.

7.3 Offentlig ettersyn og høring av planforslaget

Det er planmyndigheten som legger planforslaget ut til offentlig ettersyn og sender det på høring i minst 6 uker. Statlige og regionale planmyndigheter, hjemmelshavere, lag og foreninger og andre berørte parter vil bli kontaktet gjennom brev. Offentlig ettersyn skal kunngjøres i Adresseavisen. Plandokumentene vil bli lagt ut på kommunens hjemmesider.

Det tas sikte på å gjennomføre et åpent møte i forbindelse med høringsperioden.

7.4 Sluttbehandling og vedtak

Det er bystyret som vedtar reguleringsplanen. Vedtatt reguleringsplan skal kunngjøres i Adresseavisen, på kommunens hjemmesider og med brev til berørte parter. Det er mulig å klage på bystyrets vedtak innen 3 uker etter at vedtaket er kunngjort.

8 Faglige råd fra kommunen

Kommunen ønsker generelt å fremme økt bruk av tre gjennom arbeidet med Trebyen Trondheim, oppfordrer til gjenbruk og bruk av miljøvennlige byggematerialer, oppfordrer til massebalanse og gjenbruk av masser innenfor planområdet og sikring av god kvalitet på bebyggelsen mot offentlige gater, ferdselsårer og andre offentlige rom.

8.1 Bruk av tre

For planforslaget er det planlagt innslag av tre i all bebyggelse som ikke vender ut mot Utleirvegen.

8.2 Gjenbruk og bruk av miljøvennlige byggematerialer

Det planlegges ikke gjenbruk av byggematerialer. Det tas sikte på å bruke tegl, pussfasade og tre som fasadematerialer. Tegl er et naturmateriale som kan stå i mer enn 150 år og som kan gjenbrukes. Tre er et fornybart materiale som ved riktig bruk og vedlikehold kan stå i over 50 år. Luftet pussfasade har svært lang levetid og gir lav miljøbelastning over tid.

8.3 Massebalanse og gjenbruk av masser innenfor planområdet

Det planlegges for en utgraving av kjeller i en større del av planområdet. Dette medfører overskudd av masser som fjernes fra området. Undersøkelser har avdekket forurensning over normverdi i to prøvepunkter, jf. miljøgeologisk rapport. Det er stilt krav i bestemmelsene om at det skal foreligge en tiltaksplan før gravearbeider kan starte. Tiltaksplanen skal inneholde beskrivelse av rutiner for graving, håndtering og disponering av forurenset masse. Overskuddsmasser som ikke er forurenset, kan gjenbrukes utenfor planområdet.

8.4 Kvalitet mot offentlige gater, ferdselsårer og andre offentlige rom

Tiltaket bidrar til å skape gater i stedet for veger. Fotgjengere foretrekker å bevege seg langs kanten av byrommene, og her er det lagt til rette for variasjon i fasadene, sosial overvåking og en kantsone som kan møbleres og tas i bruk til sykkelparkering. Det er innsyn og universelt utformet adkomst til møteplassen som foreslås, slik at fotgjengere inviteres inn og kan bruke snarvegen på sørsiden av bebyggelsen og gjennom område i nord/sør-retning. De fleste inngangspartier er lagt ut mot fortau og veger, slik at trafikken til ytterdørene bidrar til å skape liv i det offentlige rommet.

I reguleringsbestemmelsene settes det krav til materialbruk, detaljering og åpenhet, slik at byen skal bli attraktiv i øyehøyde. Det er krav om at bebyggelsen skal ha variasjon i farger slik at de ulike bygningene framstår som varierte enkeltbygg.

9 Forslagsstillers kommentar

Planforslaget er det første større utbyggingstiltaket i nyere tid innenfor lokalsenteret Nardo – et område som er vurdert som særlig egnet for bymessig utvikling, og som er avsatt til fortetting og sentrumsformål i kommuneplanens arealdel (KPA).

Dagligvareforretning

Området ligger i bydelen med størst handelslekkasje i Trondheim. Nardo sør for E6 har en estimert årlig handelslekkasje på cirka 236 millioner kroner, som tilsvarer at over 50 % av dagligvarehandelen skjer utenfor bydelen. Å etablere en ny dagligvarebutikk innenfor planområdet vil dermed bidra til å redusere bilbasert handel, styrke nærtilbudet og støtte opp under nullvekstmålet for personbiltrafikk.

Konkurransetilsynet har fokus på konkurransesituasjonen i daglighandelen. NorgesGruppen har 14,8 % markedsandel i Trondheim og 0% i den aktuelle bydelen.

Trafikk

Etter varslet planoppstart har offentlige myndigheter gitt innspill med særlig vekt på fremkommelighet for kollektivtrafikk og risiko for tilbakeblokkering i Utleirvegen. Det ble også uttrykt bekymring for at tidligere plassert innkjøring fra Tors veg lå for nært hovedvegen. På bakgrunn av dette er innkjøringen justert og flyttet lenger inn i Tors veg.

Utredninger og trafikkanalyser konkluderer med at en løsning med to utgående kjørefelt i Tors veg og et vikeregulert T-kryss gir best trafikkavvikling. Dette reduserer risiko for forsinkelser for kollektivtrafikk, begrenser kødannelse og minimerer risiko for tilbakeblokkering. Løsningen er også mer robust med tanke på eksisterende bebyggelse og mulig fremtidig fortetting langs Tors veg.

Tors veg har lav fartsgrense nær krysset og to felt ut vil redusere risiko for trafikkfarlig adferd knyttet til frustrasjon, «villkjøring» og aggressiv kjøring, som kan oppstå når høyresvingende kjøretøy må vente på venstresvingende biler.

Krysset utformes med trafikkø og et 5-meters vikefelt trukket inn fra Utleirvegen, noe som gir bedre oversikt og tryggere kryssing enn dagens løsning. Opphøyd innkjøring til Tors veg reduserer kjørehastighet og bedrer trafiksikkerheten for myke trafikanter.

For dagligvarebutikken er to felt ut fra Tors veg et avgjørende grep for å sikre god tilgjengelighet og attraktivitet. Dette er nødvendig for å hindre at kunder fortsatt velger mer tilgjengelige butikker i andre bydeler. På den måten vil planforslaget bidra til å redusere kjørelengde for bilbasert dagligvarehandel.

Utforming/plangrep

Opprinnelig planforslag som ble behandlet i Byutviklingsutvalget 1. oktober 2025 besto av næringsarealer langs Utleirvegen med mobilitetsarealer for parkering mot nord/vest på plan 1. Frittstående bygg på bakkeplan mot øst dannet et byrom på bakkeplan mot sør, skjermet fra Utleirvegen. Fra Mjølnervegen var det anlagt gangforbindelse med to greiner mot Utleirvegen. Innkjøring til parkering under bakkeplan var lagt i Mjølnervegen og all renovasjon var samlet langs Mjølnervegen. Over næring- og mobilitetsarealer på plan 1 var det anlagt 6 leilighetsbygg

i 4-10 etasjer. Uteområder for boligene var i stor grad plassert på lokk over plan 1 med tre trappeforbindelser ned til bakkenivå.



Figur 39 Illustrasjonsplan - opprinnelig planforslag fra juli 2025.



Figur 40 Illustrasjon sett fra sørvest av opprinnelig planforslag fra juli 2025.



Figur 41 Illustrasjon sett fra sørøst/Utleirvegen av opprinnelig planforslag fra juli 2025.

Etter at planforslaget ble stanset av Byutviklingsutvalget 01.10.2025 har forslagsstiller hatt flere arbeidsmøter og konstruktiv dialog med Byråd for Byutvikling og Byarkitekten i perioden oktober til desember 2025. Forslagsstiller har fått positive tilbakemeldinger på endringer som er gjort og tilbakemeldingen fra Byråden er at reviderte tegninger svarer ut vedtak i byutviklingsutvalget og at forslaget dermed bør kompletteres og sendes inn for ny behandling. Forhold som trekkes frem rundt revidert planforslag er:

- Mindre brudd med omkringliggende bebyggelse
- Visuelt sett vakkert
- Positivt med torg og større uteområder på bakken
- Mindre skyggevirkning for nabobebyggelse
- Kvartalsstruktur inviterer til videre utvikling og fortetting av området

Det er også avholdt møte med Byplankontoret i januar 2026 hvor det kom innspill om mindre justeringer av forslaget. Flere av disse er hensyntatt i revidert underlag som nå sendes inn for behandling.

Planforslaget er i tråd med nylig vedtatt KPA. Dokumentasjon og tegninger viser at prosjektet tilfredsstillende krav til bokvalitet, med variert boligsammensetning, gode sol- og støyforhold og tilfredsstillende uterom.

Forslaget bidrar til å styrke Nardo som lokalsenter gjennom arkitektur med identitet, etablering av møteplasser og forbedrede gangforbindelser.

Selv om planforslaget fremdeles utfordrer eksisterende tetthet og byggehøyder, er det i tråd med Trondheim kommunes strategi for byutvikling. Ved å bygge høyere og tettere i sentrumskjernene møter man fremtidig boligbehov, legger til rette for økt bruk av kollektivtransport, styrker grunnlaget for nærmiljøtjenester og bidrar til mer klimavennlige løsninger. Planforslaget bidrar til å realisere flere av kommunens langsiktige mål for en mer bærekraftig, innovativ og tilgjengelig by.

Planforslaget er bearbeidet i flere omganger etter innspill og samrådsmøter og forslagsstiller har vist stor vilje til å imøtekomme innspill og offentlige føringer.