

Dato
10/04/2026
Vår referanse
D0203339/Arnhild Herrem

Mottaker
Trondheim kommune
v/Byplankontoret
Deres referanse
2024/3557

Utleirvegen 27, 29 og 31, Tors veg 2, 4, 4B, 6 og 6B og Mjølnervegen 2 og 2B – oversendelse av revidert planforslag

På vegne av NP Utvikling AS oversendes revidert planforslag for Utleirvegen 27, 29 og 31, Tors veg 2, 4, 4B, 6 og 6B og Mjølnervegen 2 og 2B – Nardoporten.

Historikk

Dato	Oversendelse og behandling
06.06.2025	Komplett planforslag sendt for 1. gangsbehandling
23.06.2025	14005-OO-RIG-N-001 Nardoporten – Naturfare (vedlegg nr. 26a)
04.07.2025	Svar på tilbakemeldingsbrev på komplett planforslag Kommentarer til innspillsmatrise fra internt samråd 23.06.2025
08.08.2025	02b Planbestemmelser v3 – korrigering av bestemmelse 2.2a
15.08.2025	02b Planbestemmelser v4 – endring av bestemmelse 3.1.4 og 7.2.5 V-35a Notat blågrønn faktor datert 15.08.2025 V-35b Blågrønn faktor – byggeområde datert 15.08.2025 V-35c Blågrønn faktor – samferdsel datert 15.08.2025 V-35d Plan for blågrønn faktor datert 15.08.2025 L-100 Illustrasjonsplan – revisjon A, 15.08.2025
18.09.2025	Behandling i byrådet – innstilling til byutviklingsutvalget
01.10.2025	Behandling i byutviklingsutvalget – planforslag stanset for bearbeiding

Behandling i byutviklingsutvalget

Byutviklingsutvalget fattet følgende vedtak i sak PS 283/2025 i møte 01.10.2025:

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.

Revidert planforslag

Etter vedtak om stans av planforslaget i byutviklingsutvalget, er prosjektet vesentlig bearbeidet og planforslaget er revidert. Det reviderte planforslaget har fulgt opp punktene fra byutviklingsutvalgets vedtak og byplankontoret tilbakemelding av 11.02.2026.

Utnyttelsesgrad

Bebyggelsen er endret til kvartalsbebyggelse mot Utleirvegen og byvillaer mot Mjølnervegen. Utnyttelsesgraden er redusert fra 15 700 m² BRA til 12 700 m² BRA.

Sokkel

Sokkelen er betydelig redusert og inneholder areal for sentrumsformål, all parkering er plassert under terreng.

Dagligvarebutikk

Omfanget av dagligvarebutikken er redusert fra 2000 m² til 1800 m². Butikkarealene er gitt en annen utforming som ivaretar henvendelsen til Utleirvegen og overgangen mellom bygg og gaterom.

Parkerings- og kjøreareal

All parkering er foreslått under terreng. Kjøreareal er begrenset til adkomst til parkeringskjeller, varemottak og renovasjon. Disse funksjonene er plassert slik at man begrenser kjøring innenfor planområdet.

Reguleringsbestemmelser

Reguleringsbestemmelsene er endret slik at det ikke tillates boliger under 30 m². Minst halvparten av boenhetene skal være 3-roms eller større leiligheter.

Våre kommentarer på byplankontorets tilbakemelding av 11.02.2026, følger i eget vedlegg.

→ 44 Oppsummering av innspill fra BPK med kommentarer.

Planmaterialet

Planmaterialet omfatter dokumentasjonen som er listet opp nedenfor. Det framgår av oversikten hvilke vedlegg som er endret (E), hvilke som er uendret (U) og hvilke som er nye (N) siden opprinnelig planforslag ble oversendt. De dokumentene som er endret eller er nye følger vedlagt. Det vises ellers til tidligere oversendelser.

OBLIGATORISKE VEDLEGG

Nr.	Navn på vedlegg	Status	Dato/versjon	Kommentar
01a	Plankart	E	09.04.2026	3 stk i Pdf-format
01b	Plankart	E	09.04.2026	3 stk i Sosi-format
01c	Plankart	E	09.04.2026	3 stk i Fys-format
01d	Plankart	E	09.04.2026	3 stk i TXT-format
01e	Bekreftelse på teknisk godkjenning	E	09.04.2026	
01f	Teknisk kontroll r2024003	E	09.04.2026	
02a	Reguleringsbestemmelser	E	09.04.2026/v5	Pdf-format
02b	Reguleringsbestemmelser	E	09.04.2026/v5	Word-format
03a	Planbeskrivelse	E	09.04.2026/v1	Pdf-format
03b	Planbeskrivelse	E	09.04.2026/v1	Word-format
04	Kunngjøring i Adresseavisen	U	04.07.2024	
05a	Varslingsbrev	U	02.07.2024	
05b	Varsel om utvidet plangrense	U	08.04.2025	
06	Adresseliste – kvittering mottakere Nardoporten	U	02.07.2024	
07	Oppsummering av innspill og kommentarer	E	09.04.2026	
08	Innkommne innspill etter varslings- og samrådsprosess	U	20.05.2025	



09	Oversiktskart	U	22.05.2025	
10	ROS-analyse	E	09.04.2026/v01	
11a	Innspill til kart og bestemmelser med kommentarer	E	26.03.2026	Kommunens presentasjon fra kart- og bestemmelsesmøte med våre kommentarer
11b	Notat: endringer i planforslag		09.04.2026	

ILLUSTRASJONER

Nr.	Navn på vedlegg	Status	Dato/versjon	Kommentar
12	Illustrasjonsplan	E	09.04.2026/B	
13	Snitt	E	17.03.2026	
14	Snitt - bygg	E	Se vedlegg 13	
15	Snitt - gater	E	Se vedlegg 13	
16	Perspektiv - nærvirkning	E	03.03.2026	
17	Perspektiv - fjernvirkning	E	Se vedlegg 16	
18	3D-modell	E	16.02.2026	Ifc-fil
19	Solstudier	E	17.03.2026	
20a	N-VEG-01 Notat veg	E	20.03.2026/01	
20b	C001 Plantegning veg		20.03.2026/A	
21	Plankart vist på ortofoto	E	09.04.2026	
22a	Temaplan UU	E	09.04.2026/A	
22b	Temaplan uteoppholdsareal	E	09.04.2026/A	

UTREDNING/BESKRIVELSE

Nr.	Navn på vedlegg	Status	Dato/versjon	Kommentar
23a	GH001 Plantegning VA	E	20.03.2026/A	
23b	N-VA-01 Notat VA og renovasjon		20.03.2026/01	
24	AKU01 R6620800 Nardoporten - Støyutredning regulering	E	12.03.2026/v2	
25	LUFT02 N260304 Nardoporten, luftkvalitetsvurdering endret planforslag	E	04.03.2026/v0	
26	14005-OO-RIG-N-002 Nardoporten - Geoteknisk vurdering	E	11.03.2026/v01	
26a	14005-OO-RIG-N-001 Nardoporten - naturfare	U	30.10.2023/00	
27	14005-OO-RIG-R-001 Nardoporten - Geoteknisk datarapport	U	24.10.2023/00	
28	10252779-RIGm-RAP-001 miljøgeologisk rapport Nardoporten	U	18.10.2023/00	
29	2030191 Nardoporten trafikkanalyse	U	23.05.2025/01	
30	Stedsanalyse og fremtidsvyer	U	24.01.2024, revidert 21.05.2024	
31	Temaplan adkomst brann	E	09.04.2026/A	
32	Nardoporten - markedsanalyse	U	19.05.2025	
33	J02 Nardoporten - naturmangfold	U	17.03.2025	
34	Lokalklimavurdering	U	05.06.2025	

KRAV I KPA 2022-2032

Nr.	Navn på vedlegg	Status	Dato/versjon	Kommentar
35a	Blågrønn faktor - notat	E	09.04.2026	
35b	Blågrønn faktor - byggeområde	E	09.04.2026	
35c	Blågrønn faktor - samferdsel	E	09.04.2026	
35d	Plan for blågrønn faktor	E	09.04.2026/A	
36	Kriteriesett for klimavennlig planlegging	E	23.03.26	

37	Klimagassberegning i reguleringsfasen	U	05.06.2025/01	Oppdateres før sluttbehandling
----	---------------------------------------	---	---------------	--------------------------------

NYE VEDLEGG FOR REVIDERT PLANFORSLAG

Nr.	Navn på vedlegg	Status	Dato/versjon	Kommentar
38	Fasader	N	13.02.2026	
39	Illustrasjoner	N	13.02.2026	
40	Materialsquisser	N	13.02.2026	
41	Arealer	N	17.03.2026	
42	Planer	N	17.03.2026	
43	Designmanual	N	Mars 2026	
44	Oppsummering av innspill fra BPK 11.02.2026 med kommentarer	N	09.04.2026	

Kontaktinformasjon

Vennligst ta kontakt med undertegnede på e-post arnhild.herrem@afry.com eller på telefon 400 19 526 dersom noe er uklart.

Til orientering: Advansia AS – part of AFRY har endret navn til AFRY Norway Advisory AS. Det er bare en navneendring som er foretatt, organisasjonsnummeret er det samme som før.

Med vennlig hilsen

AFRY Norway Advisory AS

Arnhild Herrem

Prosjektleder
+4740019526
arnhild.herrem@afry.com

Kopi

NP Utvikling AS v/Marte Skistad Ødegaard (marte.skistad.odegaard@barlindhaug.no)