



AFRY NORWAY ADVISORY AS
Postboks 18
0216 OSLO

Vår saksbehandler
Sunniva Almås Rønning

Vår ref.
2024/3557
oppgis ved alle henvendelser

Deres ref.

Dato
03.07.2026

Detaljregulering av Utleirvegen 27, 29 og 31, Tors veg 2, 4, 4B, 6 og 6B og Mjølnervegen 2 og 2B, offentlig ettersyn

Byplansjefen har etter delegering fattet følgende vedtak:

VEDTAK

Byplansjefen vedtar å legge forslag til detaljregulering av detaljregulering for Utleirvegen 27, 29 og 31, Tors veg 2, 4, 4B, 6 og 6B og Mjølnervegen 2 og 2B ut til offentlig ettersyn, samtidig som det sendes på høring.

Reguleringsplanforslaget er vist på kart i målestokk 1:1000, merket Plan Arkitekter, datert 4.6.2025, sist endret 9.4.2026, i bestemmelser sist endret 11.6.2026 og beskrevet i planbeskrivelsen, sist endret 9.4.2026.

Vedtaket fattes i henhold til plan- og bygningsloven § 12-11 og etter Trondheim kommunes delegeringsreglement.

SAKSFRAMSTILLING

Bakgrunn

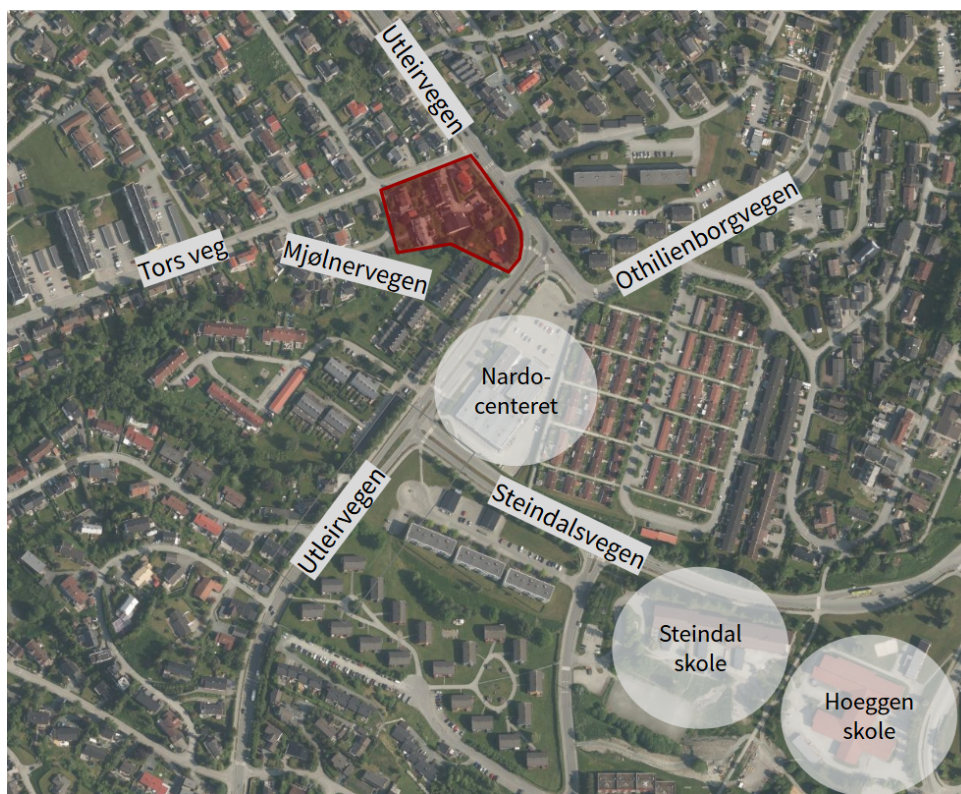
Reguleringsplanforslaget er utfyllende beskrevet i den vedlagte planbeskrivelsen.

Reguleringsplanforslaget er utarbeidet av AFRY Norway Advisory AS som plankonsulent, på vegne av forslagstiller NP Utvikling AS. Komplette planforslag forelå 16.4.2026 og revidert materiale ble ettersendt 11. juni 2026.

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.

Planområdet ligger innenfor byggesone 2 i kommuneplanens arealdel. Planforslaget er det

første fortetningsprosjektet i området etter kommuneplanens arealdel 2022-2034, og prosjektet vil være premissgivende for videre utvikling på Nardo.



Flyfoto viser planområdet med rød markering.

Behandling av planforslaget i byutviklingsutvalget i 2025

Planforslaget ble behandlet i byutviklingsutvalget 1.10.2025 i sak PS 283/2025.

Byutviklingsutvalget vedtok følgende:

“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 ivare tatt 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.”



Illustrasjonen til venstre viser planforslaget ved behandling i byutviklingsutvalget i 2025 og illustrasjon til høyre viser revidert planforslag.

Endring av planforslaget etter vedtak i byutviklingsutvalget

Etter vedtak om stans av planforslaget i byutviklingsutvalget, er planforslaget bearbeidet og revidert ut fra punktene fra byutviklingsutvalgets vedtak. De viktigste endringene er:

- Plangrep
 - Bebyggelsen er endret til kvartalsbebyggelse mot Utleirvegen og byvillaer mot Mjølnervegen. Sokkelen er betydelig redusert og inneholder areal for sentrumsformål. All parkering er plassert under terreng i parkeringskjeller.
- Utnyttelsesgrad
 - Utnyttelsesgraden er redusert fra 15 700 m², som tilsvarer cirka 214 % BRA, til 12 700 m² BRA, som tilsvarer 173 % BRA. Minimumskravet for byggesone 2 er på 100 % BRA, og for byggesone 1 på 130 % BRA.
- Dagligvarebutikk
 - Omfanget av dagligvarebutikken er redusert fra 2000 m² til 1850 m². Butikkarealene er gitt en annen utforming som ivaretar henvendelsen til Utleirvegen og overgangen mellom bygg og gaterom på en bedre måte.
- Reguleringsbestemmelser
 - Reguleringsbestemmelsene er endret slik at det ikke tillates boliger under 30 m². Det tillates ikke ettroms. Minst halvparten av boenhetene skal være 3-roms eller større leiligheter. Minimum 10 % skal være fireroms.

Forholdet til tilgrensende planarbeid

Planforslaget grenser til Trøndelag fylkeskommunes pågående planarbeid for Utleirvegen, fra E6 til Steindalsvegen. Hensikten med planen er å etablere en høystandard hovedrute for gang- og sykkeltrafikk langs Utleirvegen på strekningen fra Omkjøringsvegen til Steindalsvegen.

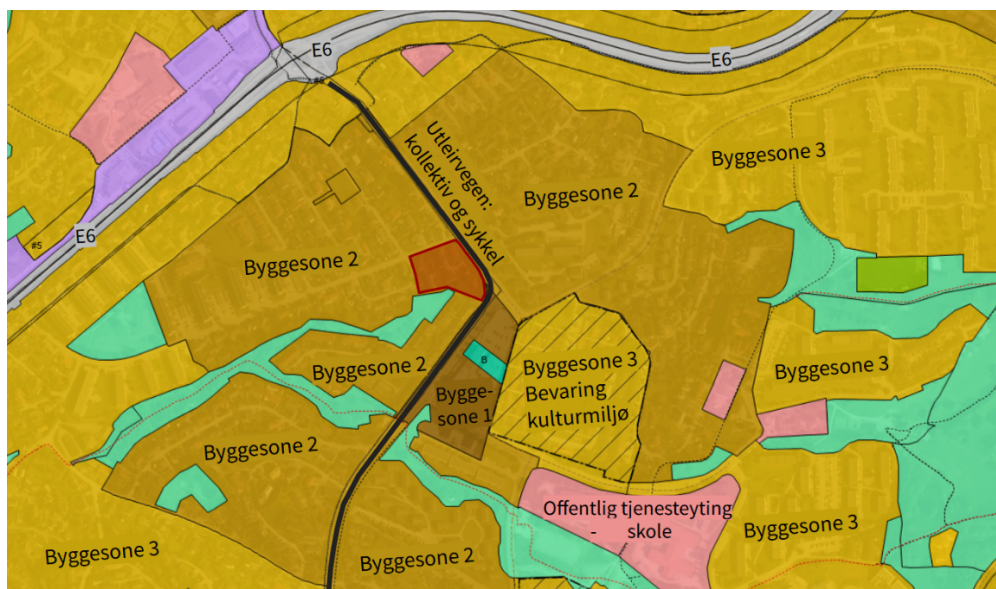
Planforslaget for Utleirvegen regulerer sykkelveg med fortau på vestsiden av Utleirvegen, mot planområdet. I tillegg reguleres krysset Tors veg - Utleirvegen.



Illustrasjonen viser forslag til reguleringsplan for Utleirvegen, fra Omkjøringsvegen til Steindalsvegen. Planområdet er markert med rødt.

Beskrivelse av planforslaget

Planområdet ligger rett nordøst for Nardo lokale sentrum. Området preges hovedsakelig av småhusbebyggelse i én til to etasjer, med noe innslag av blokkbebyggelse i to til tre etasjer. Planområdet er ca. 7,8 daa og grenser mot Utleirvegen i øst, Tors veg i nord og Mjølnervegen i vest. Utleirvegen er fylkesveg og har høy årstdøgntrafikk på mellom 8000 og 13 000 forbi planområdet.



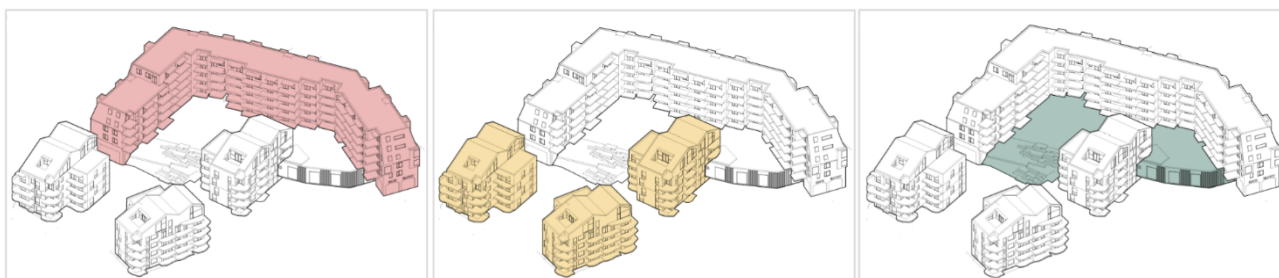
Planområdet, markert med rødt, ligger i byggesone 2 i kommuneplanens arealdel.

Kort beskrivelse av planforslaget

Planforslaget legger til rette for etablering av sentrumsformål, inkludert dagligvarehandel, servering, tjenesteyting, forretning, varemottak og avfallshåndtering i byggesone 2 på Nardo. I tillegg legger planforslaget til rette for bolig og tjenesteyting, i form av omsorgsboliger, med tilhørende parkeringsanlegg, uteareal og infrastruktur.

Bebyggelsen i planforslaget

Planforslagets hovedgrep er å regulere kvartalsbebyggelse mot Utleirvegen og frittstående leilighetsbygg, såkalte byvillaer, mot Mjølnervegen. Dagligvare er plassert i sokkeletasje under kvartalsbebyggelsen og deler av én byvilla. Sokkelen er delvis eksponert og delvis integrert i uteoppholdsarealet. Parkeringskjeller tillates i to nivå under sokkeletasjen.



Figuren viser kvartalsstruktur i rødt, frittstående leilighetsbygg (byvilla) i gult og sokkel i grønt.

Planforslaget viser en grad av utnyttning på maks 12 700 m² BRA. Dagligvareforretning tillates inntil 1 850 m² BRA.

Tema	Tallverdi
<i>Formål</i>	<i>Bolig/tjenesteyting, boligbebyggelse, renovasjonsanlegg, parkeringsanlegg, kjørevei, fortau, torg, annen veggrunn grønt</i>
<i>Maks tillatt bruksareal (BRA)</i>	<i>12 700m² BRA</i>
<i>Utnyttelsesgrad</i>	<i>173 % BRA</i>
<i>Antall boenheter</i>	<i>Minimum 120 boenheter</i>
<i>Antall arbeidsplasser</i>	25-30 heltids- og deltidsarbeidsplasser

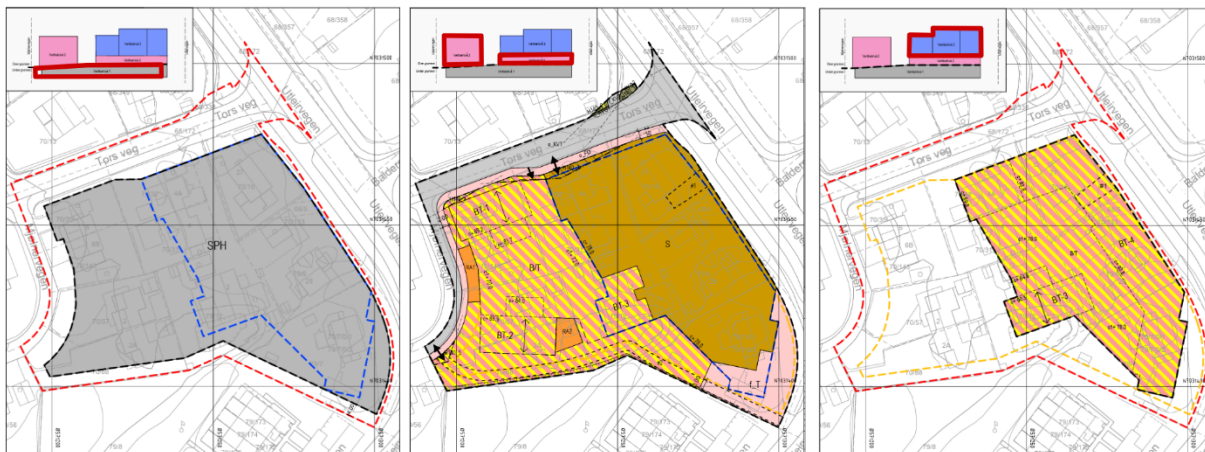
Bebyggelsen planlegges med opptil 6 etasjer over terreng. Variasjon i høyder på bebyggelsen er sikret på plankartet, og bebyggelsen trappes ned til fire etasjer pluss loft mot eksisterende bebyggelse mot sør og vest. Det er utarbeidet en designmanual som beskriver hvordan den planlagte bebyggelsen kan utformes.

Bestemmelsene sikrer minimum 120 boenheter, og planforslaget viser 135 boenheter fordelt på 2-roms, 3-roms og 4-roms leiligheter. Videre tillater ikke bestemmelsene boliger under 30 m²

BRA. Det tillates ikke ett-roms leiligheter. Maksimum 40% av boenhetene kan være 2-roms. Minimum 10% av boenhetene skal være 4-roms eller større.

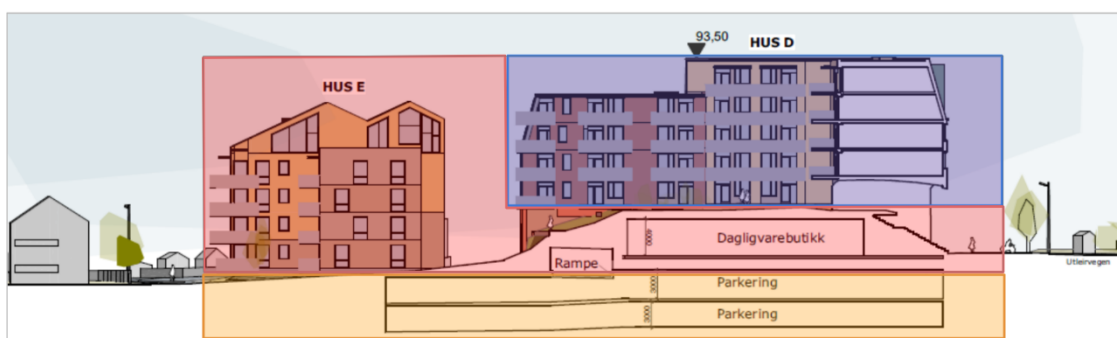
Bebyggelsen regulert i plankart

Bebyggelsen er fordelt på tre vertikalnivå i plankartet.



Figuren viser vertikalnivåene i plankartene. Til venstre er vertikalnivå 1, i midten er vertikalnivå 2 og til høyre er vertikalnivå 3. Rød markering viser plassering av vertikalnivået i snitt.

- Vertikalnivå 1 (under terreng) regulerer parkering for bil og sykkel, bodareal og tekniske rom i parkeringskjeller i to etasjer.
- Vertikalnivå 2 (på terreng) regulerer sentrumsformål i kvartalsbebyggelse og kombinert formål bolig/tjenesteyting i byvillaene.
- Vertikalnivå 3 (over terreng) reguleres kombinert formål bolig/tjenesteyting i kvartalsbebyggelsen, over sokkeletasjen.



Figuren viser snitt av planforslaget med prinsipiell inndeling av vertikalnivå, vist med farger. Gul viser vertikalnivå 1 (venstre på illustrasjon over), rosa viser vertikalnivå 2 (midt i) og blå viser vertikalnivå 3 (til høyre).

Uteoppholdsareal

Planforslaget har et todelt uteoppholdsareal, der en del ligger på bakkeplan, vertikalnivå 2, og den andre delen ligger ett nivå opp, på vertikalnivå 3.

Uterommene er koblet sammen med et vestvendt trappeamfi med innslag av grønt, som tar opp høydeforskjellen mellom vertikalnivå 2 og vertikalnivå 3. Det er sikret i bestemmelsene at vertikalnivå 3 skal ha en trappeforbindelse, bestemmelsesområde #1, ned til Utleirvegen i øst.

Alle boligbyggene har direkte utgang til uterom på vertikalnivå 3, med unntak av byggene i vest som har utgang til uterom på vertikalnivå 2.



Figuren viser uteoppholdsareal i planforslaget på vertikalnivå 2 med grønn og vertikalnivå 3 med blå farge. Torget er vist med rosa farge. Bestemmelsesområde #2 er vist med lilla strek.

Areal innenfor bestemmelsesområde #2, som er 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.

Støy

Boligbebyggelsen er trukket ut mot ytterkantene av tomta, slik at uterommet blir skjermet for støy. 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 inntil 10 boenheter er det nødvendig med bygningsmessige tilpasninger for å sikre tilfredsstillende støynivå. Dette er sikret avbøtende tiltak for disse boenhetene i bestemmelsene.

Universell utforming

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

Universell utforming av forbindelsen mellom uteoppholdsareal på vertikalnivå 2 og vertikalnivå 3 er løst med innvendig heis ved fellesareal i bygg G. Selve trappeamfi mellom vertikalnivå 2 og 3 er ikke universelt tilgjengelig.



Illustrasjonen viser gangareal som er universelt utformet med grønn farge og gangareal som ikke er universelt utformet med rød farge. Gangareal etter unntaksbestemmelse i TEK17 §8.6 er markert med gult. Blå sirkel viser heis for universell utformet forbindelse mellom øvre og nedre nivå av uteoppholdsareal. Blå Pil viser inngang til heisen. Svart pil viser trappeamfi mellom det øvre og nedre uteoppholdsarealet.

Samferdsel

Adkomst fra planområdet til Utleirvegen reguleres som et vikepliktregulert t-kryss, der trafikk fra Tors veg har vikeplikt for Utleirvegen. Planforslaget utvider Tors veg med ett kjørefelt ut mot Utleirvegen, slik at Tors veg totalt får tre kjørefelt. Dette er i strid med Trøndelag fylkeskommunes planforslag for Utleirvegen, som regulerer to kjørefelt i Tors veg. Innkjøring til parkeringskjeller og varelevering skjer fra Tors veg.

Renovasjon og varelevering

Det legges opp til to renovasjonspunkt for boligene som vist på illustrasjonsplanen. Det er satt av plass til 12 nedgravde bunntømte containere. Renovasjonsløsningen er endret fra ett renovasjonspunkt ved politisk behandling i byutviklingsutvalget i 2025 til to renovasjonspunkt. Det ene punktet tømmes via Mjølnervegen. Det andre punktet tømmes fra intern veg gjennom uteoppholdsarealet, med innkjøring fra Tors veg.

Avstand fra hovedinngang for boligene til renovasjonspunkt varierer fra ca. 15-96 meter på bakkeplan for alle bygg med unntak av inngang til bygg B. For boligene i bygg B vil korteste

avstand være over gårdsrommet og via trapp (55 m) eller universelt via kjeller eller heis/plan 1.

Varelevering til dagligvare skjer i sokkelen/parkeringsanlegget med innkjøring fra Tors veg. Lastebilen kjører frem over intern gangvei i uteoppholdsarealet for så å rygge til egen oppstilling for varelevering i parkeringsanlegget.

Designmanual

Det er utarbeidet en designmanual for planforslaget. Designmanualen er en konkretisering av illustrasjonsprosjektet, og skal veilede og sikre høy arkitektonisk kvalitet for prosjektet.

Byplankontorets vurdering

Forholdet til overordnede føringer

Planforslaget er i tråd med hovedtrekkene i Byutviklingsstrategien for Trondheim ved at det foreslås fortetting og boligbygging nært lokalsenter. Området er satt av til byggesone 2, der det er krav om minimum 100% BRA og tillates brudd i steds karakteren.

Planområdet er gunstig for plassering av flere boliger og næring, og høy tetthet her bygger derfor opp under Byvekstavtalen og nullvekstmålet. Det er god nærhet til kollektivtransport, sykkeltrasé og målpunkter i hverdagen, som vil gjøre det enklere for beboere å velge andre transportmidler enn bil. Samtidig prioriterer planforslaget bilkjørende kunder til dagligvarebutikken, med ekstra kjørefelt i Tors veg og lett tilgjengelig parkering, som kan bidra til å undergrave nullvekstmålet.

Plangrepet

Planforslaget medfører en fortetting som vil endre bystrukturen inntil Nardo lokale sentrum. Ny bebyggelse skal finne sin plass mellom eksisterende lokalsenter og småhusbebyggelse. En nøkkel for å lykkes med dette er at prosjektet utformes slik at det gir kvaliteter til området, og at ny bebyggelse realiseres med særlig høy arkitektonisk kvalitet.

Planforslaget viser kvartalsbebyggelse med formet tak mot Utleirvegen og frittstående bygg mot Mjølnervegen. Byplankontoret mener dette er et godt overordnet grep. Torget mot Utleirvegen og gangforbindelsen mellom Utleirvegen og Mjølnervegen/ Tors veg, er gode løsninger som gir området viktige kvaliteter. Uteoppholdsarealet i planforslaget gir visuell sammenheng i grøntdraget i området.

Stedstilpasning

Planforslaget styrker Utleirvegen som bygate med kvartalsbebyggelse med aktive førsteetasjer og hjørner som styrker gatemiljøet, som er et delmål i Arkitekturstrategien. De frittstående leilighetsbyggene er ment å tilpasses eksisterende småhusbebyggelse i større grad enn kvartalsbebyggelsen, men de har for stort fotavtrykk og høydevirkning til at de skaper en god overgang mellom eksisterende bebyggelse og planområdet. I tillegg er det ikke sikret utformingsbestemmelser for disse såkalte byvillaene.

Planforslaget er det første prosjektet i et større område avsatt til fortetting i kommuneplanens

arealdel. Det er generelt krevende å være først ute i nye fortettingsområder, særlig byggesone 2 med mye småhusbebyggelse. Her skal vi tåle brudd i steds karakteren, men det er viktig å hensynta både fremtidig og eksisterende bebyggelse på en god måte. I tillegg er fortetting med boliger over nærings sokkel en krevende typologi å løse på en måte som gir et godt bymiljø.



Illustrasjonen til venstre viser bebyggelsen sett fra sør-øst. Til høyre er gateperspektiv fra Utleirvegen.

Byplankontoret mener planforslaget har utviklet seg i positiv retning, men at det fortsatt bør tilpasses omgivelsene i større grad. Byplankontoret mener følgende endringer bør vurderes før sluttbehandling, for i større grad å følge opp politiske vedtakspunkter ved 1.gangs behandling:

- Utformingen av fasadene mot Utleirvegen oppleves som kaotiske og bør roes noe ned i utforming og fargebruk, særlig med tanke på karnapper som arkitektonisk virkemiddel.
- Fotavtrykket på frittstående leilighetsbygg, byvillaene, bør reduseres for at tilpasningen mot boligområdet i vest skal bli bedre.
- Det må sikres utformingsbestemmelser for byvillaene.
- Det bør undersøkes om bebyggelsen kan trappes noe mer ned i overgangssonen mot eksisterende bebyggelse i vest for bedre stedstilpasning.
- Balkonger bør trekkes delvis inn i bygningskroppen, både for å skape kroker som er mindre eksponert og gode å sitte i, og for at balkongene skal være mindre dominerende i fasadene. Dette vil kunne gjøre at prosjektet framstår mindre massivt og ruvende på stedet, i tråd med vedtak i byutviklingsutvalget.



Illustrasjonen viser byvillaene sett fra sørvest.

Byplankontoret mener sokkelen ideelt sett bør fjernes i sin helhet. Dette vil gi en bedre og mer fleksibel bystruktur og et samlet uteoppholdsareal for de nye boligene på bakkeplan. Det vil også legge til rette for et finmasket nettverk av forbindelser på bakkeplan og visuell kontakt mellom uterommene, samtidig som at behov for plasskrevende trappeløsninger utgår. Vi mener imidlertid at en sokkel i det omfanget som er vist, kan fungere dersom det sikres tydeligere at denne underordnes i det arkitektoniske uttrykket, og at det blir gode forbindelser til utearealet på sokkelen, både utvendig og innvendig.

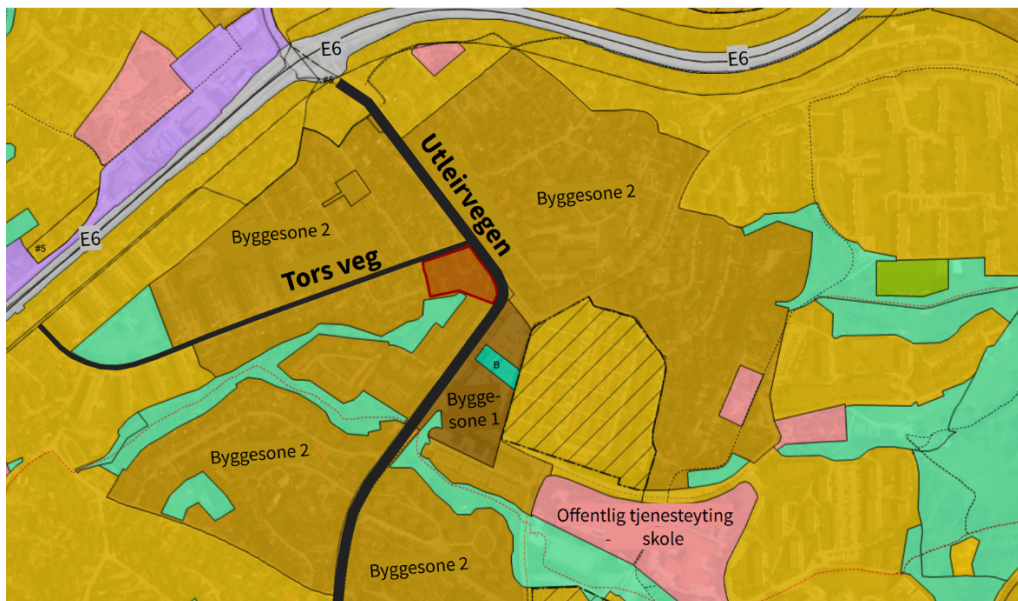
Utforming av Tors veg

Planforslaget regulerer tre kjørefelt i Tors veg, i strid med Trøndelag fylkeskommunes planforslag for Utleirvegen, som regulerer to kjørefelt i Tors veg. Trøndelag fylkeskommune har i sin uttalelse til varsel om oppstart uttalt at de ikke utelukker innsigelse til dette grepet, da det vil kunne komme i konflikt med sykkelvei med fortau langs Utleirvegen. I tillegg mener Trøndelag fylkeskommune at grepet vil øke krysningslengden for gående i krysset Tors veg – Utleirvegen øker, noe som er uheldig for trafiksikkerheten og framkommeligheten til myke trafikanter.

Utformingen av Tors veg i planforslaget er ikke endret siden behandlingen av planforslaget i byutviklingsutvalget i 2025. Byplankontoret mener derfor at utformingen av Tors veg i planforslaget er akseptabel, men at det ville vært en bedre løsning for framkommeligheten til myke trafikanter å regulere to kjørefelt i Tors veg. En mulig løsning for å ivareta fleksibilitet i gatetverrsnittet kan være å regulere areal tilsvarende et tredje kjørefelt til annen veggrunn grønt, slik at det i framtiden er mulighet til å endre kryssløsningen dersom det blir behov for det.

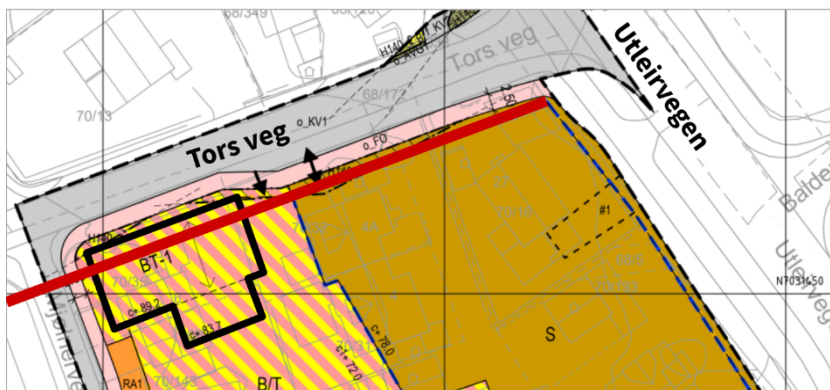
Byggegrense mot Tors veg

Store deler av bebyggelsen på begge sider av Tors veg ligger i byggesone 2 med høyt utbyggingspotensial.



Figuren viser at planområdet ligger langs Tors veg, som har byggesone 2 på begge sider.

Siden behandlingen i byutviklingsutvalget i 2025 har bygg E (markert med svart strek i figur under) endret fotavtrykk og fått en justert plassering som ligger mer parallelt mot Tors veg. Byplankontoret vurderer at en eventuell fremtidig byutvikling i byggesone 2 langs Tors veg kan utløse behov for å etablere et sykkeltilbud langs Tors veg. Dersom bygg E trekkes tilbake slik at det følger byggegrensa til kvartalsbebyggelsen i planforslaget, vil det kunne bli enklere å etablere et slikt sykkeltilbud i Tors veg. Dette ønsker vi innspill på.

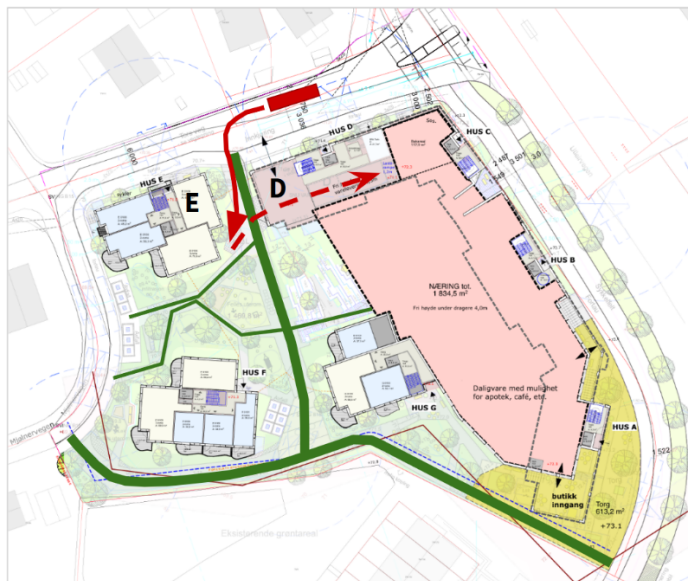


Illustrasjonen viser utklipp fra plankartet. Rød linje viser byggegrensen som kvartalsbebyggelsen i planforslaget forholder seg til mot Tors veg. Svart strek viser bygg E i planforslaget.

Varelevering

Etter behandlingen i byutviklingsutvalget i 2025 er vareleveringsløsningen endret. Tidligere var det lagt opp til at både manøvrering og varelevering skulle skje i et lukket parkeringsareal. Den nye løsningen innebærer at innkjøring og manøvrering skje på bakkeplan ved uteoppholdsarealet, mens selve vareleveringen foregår i et lukket areal i bebyggelsens sokkeletasje.

Byplankontoret mener det er uheldig at vareleveringen må manøvrere på internvei og armert gress mellom bygg D og E, rett ved lekeplassen markert i illustrasjonsplanen.



Illustrasjonen viser kjøremønster for varelevering til dagligvare med rødt. Stiplet linje viser rykking. Viktige gangakser gjennom planområdet er markert med grønt.

Byplankontorets anbefaling:

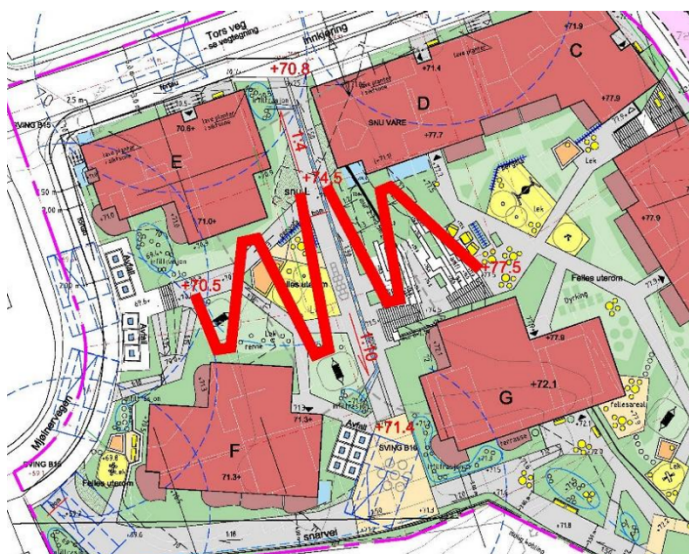
Byplankontoret mener at selv om arealet til manøvrering ikke er avsatt til uteoppholdsareal, så vil det kunne oppfattes som uteoppholdsareal og snarvei for beboere. Internvegen er markert som en viktig gangakse i Temaplan adkomst. I vegnotatet er det presisert at det ikke skal forekomme parkerte kjøretøy eller opphold av gående og syklende innenfor det berørte kjøremønsteret, for å ivareta trafikksikkerheten.

Ut fra dette mener Byplankontoret at vareleveringsløsningen helst bør endres for å unngå manøvrering på gangforbindelse, slik at trafikksikkerheten for myke trafikanter ivaretas bedre.

Universell utforming av uteoppholdsareal

Uteoppholdsarealet for boligene i planforslaget er foreslått lagt på to ulike nivåer, vertikalnivå 2 og 3, koblet sammen med trapp. Universell utforming er foreslått løst med heis i bygg G. Denne heisen har alle beboere tilgang til, siden den er plassert i tilknytning til fellesarealet. Besøkende har ikke tilgang til heisen.

Høydeforskjellen mellom vertikalnivå 2 og 3 er seks meter. I planprosessen har ulike former for rampe mellom uteoppholdsareal på vertikalnivå 2 og 3 blitt vurdert, men det er konkludert med at en rampe vil beslaglegge for mye areal. En rampe vil også medføre at det ikke blir universell adkomst til uterommet fra gangforbindelsen innenfor bestemmelsesområde #2 eller fra Tors veg i nord. Det vil heller ikke være mulig med gjennomkjøring for renovasjonsbil på vertikalnivå 2.



Figuren viser utstrekningen av en universell utformet rampe mellom vertikalnivå 2 og 3 med tykk rød strek.

Byplankontorets anbefaling:

Inngangen til heisen som skal løse universell utforming mellom uteoppholdsarealene er plassert for langt unna trappa til at heisen vil fungere som en likeverdig adkomst til det øvre nivået. Byplankontorets anbefaler at inngang til fellesheisen i bygg G flyttes slik at den ligger i direkte tilknytning til trappa som forbinder de to nivåene i uteoppholdsarealet. Før sluttbehandling bør det vurderes andre løsninger for universell utforming, slik at forbindelsen mellom uterommene blir tilgjengelig for alle. Slike løsninger kan være heis eller plattformheis som er tilgjengelig for alle.

Sol/skygge

Sol-skyggeutredningen viser at planforslaget gir betydelige skyggevirkninger for naboeiendommene nord og øst for prosjektet, sammenliknet med dagens situasjon. Skyggevirkningene er størst i mars og april når sola står lavt på himmelen.

- Bebyggelsen nord for planforslaget får dårligere solforhold på formiddagen, spesielt kl. 12 og kl. 15 i mars og kl. 12 i april.
- Bebyggelsen øst for planforslaget, på østsiden av Utleirvegen, får dårligere solforhold kl. 15 i mars, kl. 18 i april og kl. 20 i juni.

De skyggelagte utearealene ligger i byggesone 2. Arealene er i dag ikke skjermet for støy, men har potensial som tellende uteareal ved fremtidig fortetting langs Utleirvegen. Det er sannsynlig at skyggevirkning av bebyggelsen i dette planforslaget vil gjøre det vanskeligere å utvikle eiendommene i fremtiden i tråd med intensjonen i kommuneplanens arealdel.

I byggesone 1 og 2 skal ny bebyggelse “*utformes og plasseres slik at den ikke er til hinder for at omkringliggende eiendommer kan utvikles med tilsvarende tetthet og kvalitet*” (kommuneplanens arealdel § 23.2). Med utnyttelsesgraden som er foreslått i planforslaget vil det kunne være utfordrende å fortette nabotomtene med samme utnyttelsesgrad.



Illustrasjonen viser skyggevirkning 21. mars kl. 12, som er det tidspunktet som gir størst negativ virkning for bebyggelsen nord for planforslaget.



Illustrasjonen viser skyggevirkning 22. april kl. 18., som er det tidspunktet som gir størst negativ virkning for bebyggelsen øst for planforslaget.

Renovasjon

Renovasjonsløsningen er endret etter behandlingen av planforslaget i byutviklingsutvalget. Renovasjonsløsningen innfrir ikke avstandskravet på 50 meter i renovasjonsteknisk norm. Byplankontoret mener at det er utfordrende å finne en plassering som både ivaretar kravene i normen og ikke innebærer rygging med renovasjonsbil. Vi mener derfor helst bør vurderes om ett av renovasjonspunktene kan flyttes nærmere torget i nordøst, men at regulert løsning kan videreføres i planforslaget til sluttbehandling.

Skolekapasitet

Grensen mellom to skolekretser går midt på planområdet, og planområdet ligger både i Steindal og Nardo barneskolekrets, og Hoeggen og Sunnland ungdomsskolekrets. Alle skolekretsene er oppgitt med ledig kapasitet.

Andre momenter som må vurderes justert før sluttbehandling:

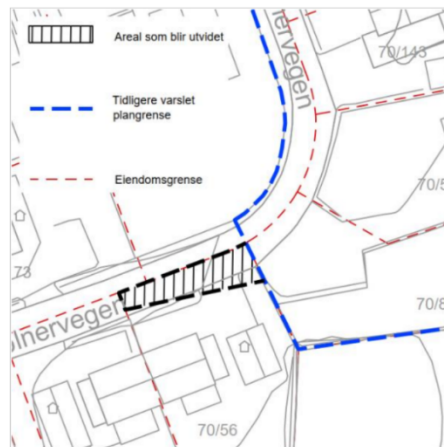
- Designmanualen er godt utarbeidet og kan bli et godt verktøy i den videre prosjekteringen av planforslaget, men designmanualen må sikres bedre i bestemmelsene.

Varsel om utvidet plangrense

I midten av juni ble det varselet om utvidet planavgrensning for å sikre tilstrekkelig frisikt ved planlagt utkjøring for renovasjonsbil og utrykningskjøretøy til Mjølnervegen.

Det legges ingen andre begrensninger på eiendommen Mjølnervegen 4 enn at sonen må holdes åpen for opprettholdelse av frisiktsone.

Frist for innspill er satt til 10.7.2026. Innspill på varsel om utvidet planavgrensning må vurderes i sluttbehandlingen.



Illustrasjonen viser utvidet planavgrensning med svart linje og skraver.

Konsekvenser for sosial bærekraft

Etableringen av allment tilgjengelig byrom på bakkeplan sammen med dagligvare har potensial til å bli en attraktiv møteplass, noe som vil være positivt for sosial bærekraft. Etablering av gangveger mellom Utleirvegen og Mjølnervegen/Tors veg vil føre til tettere byromsnettverk, og gjøre planområdet mer tilgjengelig enn i dag. Dette vil være positivt.

Det er positivt at store deler av uteoppholdsarealet er plassert på bakken. Samtidig vil terskelen være høyere for at for eksempel barn oppsøker uteoppholdsarealet på vertikalnivå 3 for lek og opphold. Primæradkomst til uterommet vil dessuten ikke være universelt utformet, og mennesker med bevegelsesnedsettelse må bruke innvendig heis, som kun er tilgjengelig for beboerne.

Konsekvenser for klima og ytre miljø

Planforslaget legger opp til boligfortetting i tilknytning til en viktig kollektivakse og hovedsykkellrute. Dette kan bidra til at flere velger sykkel og buss fremfor bil, noe som er positivt for folkehelsen og bidrar til å redusere utslipp fra biltrafikken. Det er også positivt at planen sikrer andre kvalitetskrav, som at 15 % av sykkelparkeringsplassene skal dimensjoneres for store lastesykler, og at det skal etableres egne servicefasiliteter for sykkel. Samtidig medfører planforslaget en økt klimabelastning som følge av den høye utnyttelsesgraden og en omfattende parkeringskjeller.

Det er levert klimagassberegning og utfylt skjema for klimagasskriterier i tråd med kommuneplanens arealdel. Skjemaet viser imidlertid at kun 3 av 15 opplistede kriterier for klimavennlig planlegging er oppfylt. Disse gjelder:

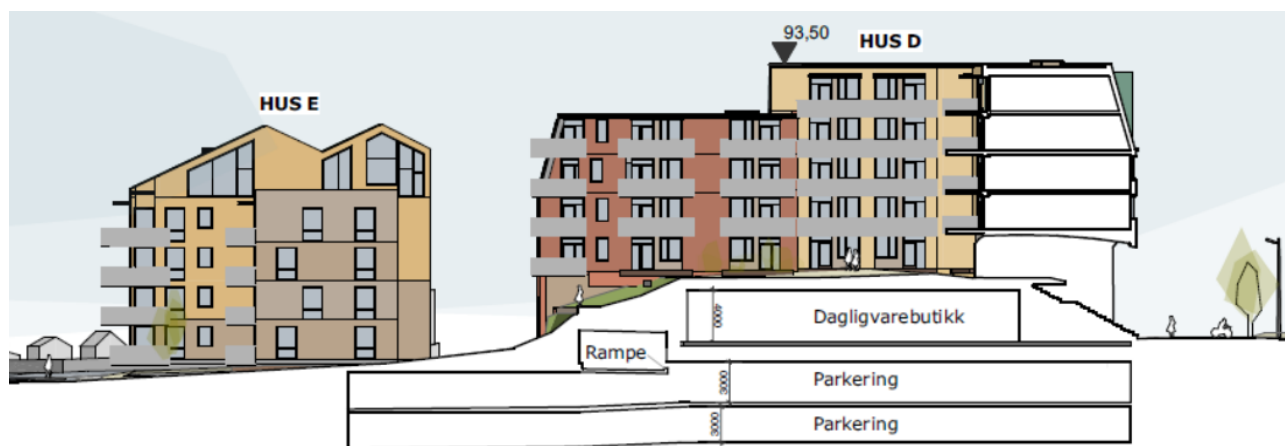
- **Punkt 1.1 (Felles mobilitetsløsning):** Bestemmelsene setter av areal til minimum to

oppstillingsplasser for delebiler. I henhold til veilederen skal disse imidlertid sikres på et areal som er offentlig tilgjengelig.

- **Punkt 1.2 (Styrking av tilbud for gående og syklende):** Dette er godt sikret i plankartet med en tydelig forbindelse mellom Mjølnervegen og Utleirvegen.
- **Punkt 2.1 (Innendørs felles oppholdsareal):** Bestemmelsene for innendørs fellesskapsløsninger strekker seg ikke utover minimumskravene i kommuneplanens arealdel.

Klimagassberegningen viser en vesentlig høyere ambisjon enn hva som er sikret i bestemmelsene og hva som vises i skjemaet vist ovenfor. Rapporten skisserer en teoretisk klimagassreduksjon på hele 46 % sammenlignet med et referanseprosjekt. Dette kuttet stammer imidlertid nesten utelukkende fra forventet redusert bilbruk som følge av lav parkeringsdekning, og ikke fra selve byggeprosessen.

Rapporten viser til et stort potensial for å kutte utslipp fra byggematerialer og etablere fossilfri anleggsplass, men dette er ikke juridisk sikret i bestemmelsene. Det tillates i tillegg at sju eksisterende boliger på tomten rives, uten at det stilles krav om ombruk av materialene i nybyggene. Prosjektet kan dermed i praksis bygges med standard betong og utelukkende nye materialer. Totalt sett vurderer Byplankontoret at planen i liten grad bidrar til å nå Trondheim kommunes mål for reduksjon av klimagassutslipp.



Illustrasjonen viser at parkeringskjeller strekker seg ut under uteoppholdsareal.

Konsekvenser for næring

Planforslaget medfører mer areal til forretning og potensiell tjenesteyting i området. Dette bidrar til at flere næringsaktører kan etablere seg her og kan gi flere arbeidsplasser.

Planforslaget regulerer dagligvare i byggsone 2, rett ved byggesone 1. Dette kan føre til at lokalsentrumsfunksjonen trekkes ut til byggesone 2, slik at lokalsenteret på Nardo blir mindre kompakt. En slik utvikling vil kunne svekke intensjonen bak byggesone 1.

Økonomiske konsekvenser for kommunen

Kommunen vil få drifts- og vedlikeholdsansvar for fortau i Tors veg og Mjølnervegen.

Arkitekturstrategien for Trondheim

Bebyggelsen i planforslaget forholder seg delvis til målene i arkitekturstrategien om at Trondheim skal være en vakker, karakterfull, menneskevennlig og varig by.

Bebyggelsen representerer et brudd mot eksisterende bebyggelse, men styrker samtidig opp om Utleirvegen som bygate med kvartalsbebyggelse med aktive førsteetasjer og hjørner som styrker gatemiljøet, som er et delmål i Arkitekturstrategien

I bestemmelsene er det vist til designmanualen for bebyggelsen. Før sluttbehandling må designmanualen sikres tydeligere i bestemmelsene, slik at den kan bli et verktøy for å gi planforslaget en god arkitektur i byggesaksbehandlingen.

Byplankontoret mener planforslaget har potensial til å bli et godt tilskudd til byen, men da må planforslaget tilpasses stedets egenart i større grad gjennom kvalitet i arkitekturen og bedre stedstilpasning mot eksisterende bebyggelse i vest.

Medvirkning

Byplankontoret anbefalte i tilbakemeldingsbrev 28.06.2024 at planarbeid kunne settes i gang, under forutsetning at planinitiativet måtte bearbeides vesentlig.

Varsel om igangsatt planarbeid ble kunngjort i Adresseavisen 04.07.2024. Det ble 08.04.2025 varslet en utvidelse av planområdet til berørte parter. Det kom inn 24 innspill som blant annet handler om utnyttelse, byggehøyder, trafikkforhold og støy. Trøndelag Fylkeskommune har varslet innsigelse til planen dersom den ikke tilpasses planen i Utleirvegen, og utelukker ikke innsigelse til ekstra kjørefelt foreslått i Tors veg. Statsforvalteren har i sitt innspill varslet at det vil være utfordrende å akseptere et planforslag med det omfanget av parkeringsplasser som var vist til oppstart. Det er gjennomført informasjonsmøte for naboer 24.01.2024, samt møter med Trondheim kommune, Trondheim renholdsverk og Trøndelag fylkeskommune i perioden 2023-2025.

Etter vedtak om stans i byutviklingsutvalget ble det gjennomført møte mellom forslagsstiller, byarkitekten og byplankontoret i januar 2026. Kart og bestemmelsesmøte med byplankontoret ble gjennomført i mars 2026.

Konklusjon

Byplansjefen anbefaler at planforslaget legges ut til offentlig ettersyn og sendes på høring.

Med hilsen
Trondheim kommune

Ragna Fagerli
byplansjef

Sunniva Almås Rønning
byplanlegger

Dette er et digitalt dokument og har derfor ingen signatur

Vedlegg:

- 1 Plankart vertikalnivå 1
- 2 Plankart vertikalnivå 2
- 3 Plankart vertikalnivå 3
- 4 Bestemmelser
- 5 Planbeskrivelse
- 6 Designmanual
- 7 Kunngjøring om varsel om oppstart i Adresseavisen
- 8 Var sel om oppstart av reguleringsplanarbeid
- 9 Var sel om utvidet plangrense 2025
- 10 Var sel om utvidet plangrense 2026
- 11 Oppsummering mottatte innspill fra varsel om oppstart med kommentarer
- 12 Innkomne innspill etter varsling og samrådsprosess - sammenstilling
- 13 Oversiktskart
- 14 ROS-analyse
- 15 Notat om endringer i planforslag
- 16 Illustrasjonsplan
- 17 Snitt
- 18 Nær- og fjernvirkninger
- 19 Sol- og skyggestudier
- 20 Notat Veg
- 21 Plantegning veg
- 22 Plankart med ortofoto
- 23 Temaplan Universell utforming
- 24 Temaplan Uteoppholdsareal
- 25 Plantegning VA
- 26 Notat VA og renovasjon
- 27 Støyutredning
- 28 Luftkvalitetsvurdering
- 29 Geoteknisk vurdering
- 30 Naturfare
- 31 Geoteknisk datarapport
- 32 Miljøgeologisk rapport

33	Trafikkanalyse
34	Stedsanalyse og fremtidsvyer
35	Temaplan adkomst brann
36	Markedsanalyse
37	Naturmangfold
38	Lokalklimavurdering
39	Notat blågrønnfaktor
40	Blågrønnfaktor - byggeområde
41	Blågrønnfaktor - samferdsel
42	Plan for blågrønn faktor
43	Kriteriesett for klimavennlig planlegging
44	Klimagassberegning i reguleringsfase
45	Fasader
46	Illustrasjoner
47	Fugleperspektiv fra gata
48	Fugleperspektiv gårdsrom
49	Materialskisser
50	Arealberegning for BRA, MUA og utnyttelse
51	Planer for etasjer
52	Oversendelsesbrev
53	Internt samråd 2026 Nardoporten - matrise med forslagsstillers kommentarer

Kopi til:

NP UTVIKLING AS

BARLINDHAUG EIENDOM AS

NORGESGRUPPEN EIENDOM MIDT-NORGE AS