

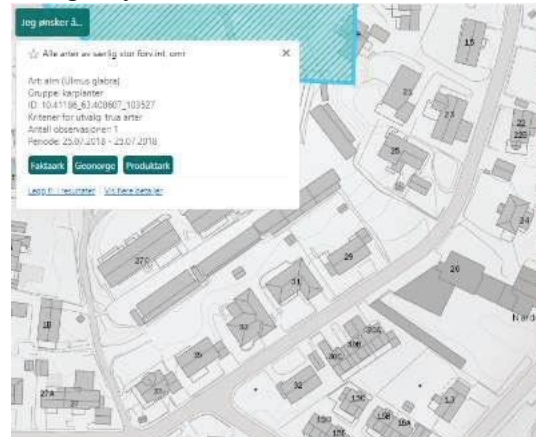
## Oppsummering merknader fra samråd og kunngjøring planoppstart

OPPSUMMERING AV MERKNAD	FORSLAGSSTILLERS KOMMENTAR
<p><b>Statsforvalteren i Trøndelag, datert 29.11.2021</b> Landbruk</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• KPAs krav til minimum boligtetthet tas inn i bestemmelsene</li> <li>• anbefaler bruk av tre i prosjektet, jfr Trebyen Trondheim</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Krav til minimum tetthet er tatt inn i bestemmelsene</li> <li>• Bestemmelsene stiller ikke krav om bruk av tre, men det planlegges brukt tre og tegl i fasadene.</li> </ul>
<p>Klima og miljø</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Planarbeidet må inneholde en støyvurdering med framskrivning av trafikk og evt nødvendige støydempende tiltak, ref T-1442/21 tabell 2.</li> <li>• Lokal luftkvalitet bør utredes i samsvar med T-1520, samt evt samspills-effekter mellom støy og luftforurensning.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Støyvurdering følger planforslaget. Støydempende tiltak er ikke nødvendig</li> <li>• Vurdering av lokal luftkvalitet følger planforslaget. Luftkvaliteten er god.</li> </ul>
<p>Bygge- og anleggsfasen</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• For bygge- og anleggsfasen bør grenseverdier og avbøtende tiltak som beskrevet i T-1520 kap 6 og T-1442/21 kap 6 legges til grunn. Det bør konkretiseres hvordan trafikkavvikling og bygge- og anleggsvirksomheten skal gjennomføres.</li> <li>• Løsninger for energieffektive bygninger og miljøvennlig energiomlegging må utredes, samt klimatilpasning, herunder bla overvannshåndtering, og forankres i bestemmelsene, ref statlige planretningslinjer.</li> <li>• Nullvekstmålet: Gode gang- og sykkelforbindelser er viktig. Evt nye løsninger for kollektivreisende må vises. Bilparkering bør begrenses og legges under bakken. Det må settes av sykkelplasser inne og ute, med minimumskrav til antall og plass til sykkelvogner og transport-sykler, vask og reparasjon.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Reguleringsbestemmelsene stiller krav til bygge- og anleggsfasen.</li> <li>• Bebyggelsen skal tilknyttes fjernvarme. Klimatilpasning ifht flom og overvann er omtalt i VA-notat som følger planforslaget. Skred er omtalt i geoteknisk vurdering. Tiltakene er sikret i bestemmelsene.</li> <li>• Nullvekstmålet All bilparkering er lagt under bakken. Parkeringskrav for bil er redusert ifht krav i KPA. Krav til økt antall sykkelplasser ifht KPAs krav og tilrettelegging for andel transportsykler er ivaretatt i bestemmelsene. Det er kort avstand (300-400m gangavstand) til godt kollektivtilbud med 12 avganger/timen i rush til sentrum, og 3 avganger/timen i rush langs Omkjøringsvegen.</li> </ul>
<p>Miljøkvaliteter</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Hensynet til gode uteområder, lysforhold og miljøkvaliteter skal tillegges vekt. Utnyttelsesgrad, høyder og volum må derfor vurderes konkret med hensyn på hvilke miljøkvaliteter som oppnås for bebyggelsen.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Det etableres et romslig felles uterom på bakken, med en orientering som gir gode solforhold, og er skjermet fra vegtrafikkstøy. Uterommet står i direkte kontakt med både Njardarvollen og Sunnlandsskrenten. Alle boligene har kontakt med uterommet. Boligbebyggelsen er orientert med hensyn til sol på fasade og private uterom. Plassering, størrelse og utforming av bebyggelsen på felt B3 er styrt av antikvariske hensyn og ønsket om å gjenskape låvevolumet. Men også disse boligene vil ha gode kvaliteter.</li> </ul>
<p>Forurenset grunn</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Dersom det er grunn til å tro at det kan være forurensning på eiendommen må det gjøres en miljøteknisk undersøkelse av grunnen, og krav om tiltaksplan eller avbøtende tiltak følges opp i planbestemmelser.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Miljøgeologisk vurdering følger planforslaget. Tiltak er sikret i bestemmelsene.</li> </ul>

### Naturmangfold, fremmede arter

- I naturbase er det registrert en nær truet art innenfor planområdet. Alle tiltak som berører naturmangfold skal vurderes etter naturmangfoldlovens §§ 8-12.
- Det er registrert en fremmed art i naturbase nær inntil/ved plangrensen. Vi ber om at planområdet undersøkes for fremmede arter og at det eventuelt utarbeides en handlingsplan for bekjempelse av disse. Det kan settes bestemmelser i reguleringsplanen.

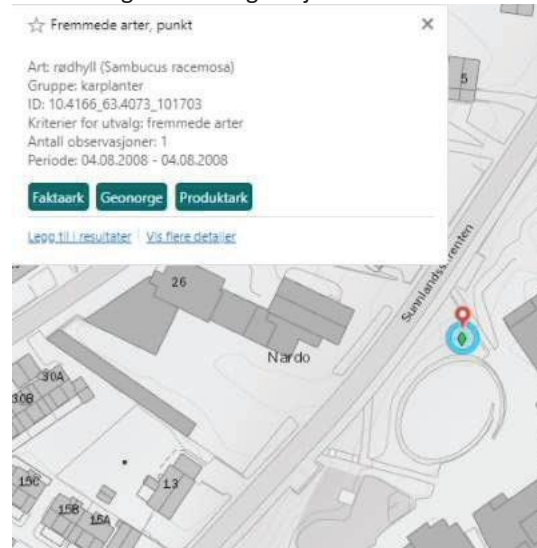
- Naturbasekartet viser observasjon av spredt forekomst av alm i grøntdraget i ravedalene ca 90m nordvest for planområdet. Utvikling av planområdet vil ikke berøre grøntdraget og vegetasjonen der.



- Naturbasekartet viser Fremmed art nær planområdet, markert med funn på Nardo skoles uteområde, men er i datagrunnlaget angitt som «Nardo, bak verkstedet til Motor-trade» og «Bratt skråning med krattskog». Observasjonen er fra 2008.

Fram til 2014 holdt Motor-trade til i Sunnlandsvegen 2, som er omgitt av en bratt skråning med krattskog, ca 300m sørvest for planområdet.

Utviklingen av planområdet vil ikke berøre skråningen eller vegetasjonen der.



### Helse og omsorg og Barn og unge

- Planområdet er egnet for transformasjon, men bygge- og anleggsfasen vil gi risiko for støy, støv og redusert fremkommelighet og trafikksikkerhet i nærområdet. Bestemmelsene må gi tydelige krav til planen for bygge- og anleggsfasen.
- Skyggeeffekter på nabobebyggelse kan reduseres ved endret plassering/ utforming av bebyggelsen.

- Krav til bygge- og anleggsfasen er gitt i bestemmelsene. Det er angitt at det skal rettes et særlig fokus på skolebarn.
- Planmaterialet gjør rede for skyggeeffekter på naboeiendommene. I og med at bebyggelsen på felt B3 er en kopi av dagens låve, er solforholdene tilnærmet uendret på utearealene til Sunnlandsskrenten 9. Solforholdene på Njardarvollen 24 påvirkes av bebyggelsen på felt B4, primært i vinterhalvåret, se sol- og skyggeanalysene.

<ul style="list-style-type: none"> <li>• Uteoppholdsareal for ny bebyggelse bør plasseres slik at det har best mulig tilgjengelighet, solforhold og brukbarhet for aktivitet og som sosial møteplass.</li> <li>• Universell utforming må ivaretas, også for HC-parkering.</li> <li>• Krysset Torbjørn Bratts veg/ Nardobakken: Planforslaget må vise ÅDT på tilførselsveiene nå og fremover i tid, inkludert med kjente fremtidige kilder til trafikk. Bitvis økning i trafikken i området kan gi fare for uakseptabelt økt risiko for myke trafikanter, og behov for nye kryssløsninger, før videre utbygging kan gjennomføres.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Felles uterom for ny bebyggelse er lagt på bakken, henvender seg mot sørvest og er grensende mot nabobebyggelsens felles uterom, med en lomme opp til Njardarvollen mellom felt B4 og B5. Uterommet er skjermet for støy fra Omkjøringsvegen og tilgrensende veger, har gode solforhold, og har god tilgjengelighet fra alle boligene. Det er god visuell kontakt mellom boligene og felles uterom, slik at forutsetningen for å danne en sosial møteplass er godt til stede. Bestemmelsene stiller krav om at arealet skal være tilrettelagt både for barn og voksne.</li> <li>• Bebyggelsen på felt B1, B2, B4 og B5 har alle heis direkte fra p-kjelleren og opp til leilighetene. Uterommet nås direkte fra heis/trapperom på felt B4 og B5, mens felt B1 og B2 har universelt utformet gangadkomst rundt bygget. Bebyggelsen på felt B3 har ikke egen heis fra p-kjeller, da hensynet til gjenskaping av låvevolumet ikke gir rom for det, men trapp/heis i felt B4 kan benyttes. Leilighetene på plan 1 i felt B3 har adkomst direkte fra Sunnlandsskrenten og bakkeplan i uterommet. De øvrige leilighetene i bygget vil være over 2 plan, med inngang fra platået mot nord, plan 2. Heis i felt B4 kan benyttes for å nå p-kjeller og uterommet. Løsningen anses som akseptabel da den gjelder et lite antall leiligheter (3-4stk), og at hensynene til gjenskaping av låvens form har vært styrende for valg av løsning og volum. HC-parkering er lagt nær heis i p-kjeller.</li> <li>• Turproduksjonsberegningene viser at planforslaget mest sannsynlig vil medføre en marginal reduksjon i turproduksjonen fra området, og tungtrafikkandelen vil gå ned. Turproduksjonsberegningene for studentboligprosjektene i Nardovegen viser også ingen økning eller nedgang i trafikken. Samlet ny situasjon i krysset Nardobakken/Torbjørn Bratts veg antas derfor ikke å bli vesentlig endret fra dagens situasjon.</li> </ul>
<p>Samfunnssikkerhet</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• ROS-analyse må gjennomføres. Det vises til kommunens oppgave og krav til ROS-analyse ihht DSBs veileder 2017.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• ROS-analyse følger planforslaget.</li> </ul>
<p><b>Fylkeskommunen, datert 20.12.2021</b></p> <p>Planfaglige anbefalinger</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Kommunen har gjort gode vurderinger innledningsvis i saksbehandlingen. Utvidelsen av fortau på vestsida av Sunnlandsskrenten er bra, og viktig for å opprettholde en tverrforbindelse for myke trafikanter.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Det er sikret areal til utvidet fortau ihht tilbakemeldingsbrevet fra Trondheim kommune er lagt inn i planen. Utforming av gatetverrsnittet i Sunnlandsskrenten er allerede i henhold til Trondheim kommunes prinsippsak for fortau i boligområder. Trafikksikkerheten i området er allerede god, og planforslaget medfører ikke økt trafikk, og en reduksjon i andelen tungtrafikk. Vi kan derfor ikke se at planen utløser krav om fortau langs vestsida av Sunnlandsskrenten.</li> </ul>

<p>Trafikkfaglige vurderinger</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Planforslaget ligger med god tilknytning til kollektivtilbud.</li> <li>• Gode sykkelparkeringsplasser må sikres innenfor planens grenser.</li> <li>• Pågående planarbeid i Nardovegen 2-5, 10 og 12-14: Det bør utarbeides en samlet trafikkanalyse som beskriver og analyserer hvordan trafikk-sikkerheten og trafiksikkerflyten vil påvirkes på fylkesvegen og tilknyttet gang- og sykkelveg, ved utbygging av alle disse planene. Trafikkanalysen bør legge til grunn at gang- og sykkelvegen vil bli oppgradert til sykkelveg med fortau.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Tilknytning til bussholdeplassene er ikke endret som følge av planforslaget, de er 3-400m unna, men kundegrunnlaget for rutene øker. Planforslaget for Nardovegen 10 inneholder en snarveg gjennom feltet, som vil redusere gangavstanden til holdeplassen i Torbjørn Bratts veg ytterligere.</li> <li>• Bestemmelsene angir krav til sykkelparkeringsplassene. Kravet er høyere enn KPA og sikrer også plass til transportsykler.</li> <li>• Det er ikke gjennomført felles trafikkanalyse med planen langs Nardovegen. Turproduksjonsberegningene viser at trafikken er uendret eller går ned fra både dette planområdet, i Nardovegen 10 og i Nardovegen 12-14.</li> </ul>
<p>Barn og unge/UU/Friluftslivsområder</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Det er mange gode utendørs tilbud for barn og unge i tilknytning til planområdet.</li> <li>• Reguleringsplanen bør sikre at de nærmeste uterommene gir mulighet både for opphold og sosialt samkvem, og kan brukes av ulike aldersgrupper og til samhandling mellom barn, unge, voksne og eldre uavhengig av funksjonsevne.</li> <li>• Universell utforming må synliggjøres og ivaretas i reguleringsplanen, både i planlagt utforming av uteområdene og av bygningene.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Det er god tilknytning til utendørstilbudene</li> <li>• Planen sikrer at det felles uterommet tilrettelegges for lek og opphold for både barn og voksne.</li> <li>• Universell utforming er beskrevet for både uterom og boligene.</li> </ul>
<p>Nyere tids kulturminner</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Støtter kommunens vurdering ang sikring av låven gjennom vern og ny bruk, samt tilpasse ny bebyggelse til omgivelsene og strøkskarakter. Arkitektonisk tilpasning bør både sikres ved vurdert utnyttelsesgrad/tetthet, krav til utforming og materialbruk.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Låvebygget er i en slik stand og har så lave etasjehøyder at det ikke er mulig å bruke konstruksjonen til boligbebyggelse. Se eget notat. Planforslaget tillater derfor at bygget rives, og at ny bebyggelse oppføres med samme plassering, utstrekning og høyde som låven. Bestemmelsene sikrer også at ny bebyggelse skal gis et formspråk, materialbruk og detaljering som tar igjen karakteristika fra bebyggelsen som rives. Det tillates dog utkragete balkonger på sørfasaden. For den øvrige bebyggelsen er planforslaget vist i 2 alternativer, med samme fotavtrykk og utnyttning, men med ulik takform. Dersom låvens volum skal gjenskapes som historiefortellende element, mener vi at den kommer best til sin rett i kombinasjon med bebyggelse som ikke har samme takform, dvs alternativ 1. Kombinasjonen mellom det gjenskapte låvevolumet og flate tak på den øvrige bebyggelsen gjør at den gjenskapte låven trer mer fram i dette alternativet. Den beholder sin egenart og skiller seg ut fra omgivelsene, og bidrar slik sett til historie_fortellingen om utviklingen i bydelen. I alternativ 2 har også de øvrige feltene saltak, og den gjenskapte låvens betydning blir ikke like tydelig.</li> </ul>
<p>Automatisk fredede kulturminner</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Liten risiko for konflikt med automatisk fredede kulturminner. Minner om aktsomhetsplikten etter kml § 8.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Tas til etterretning</li> </ul>

<p>Videre arbeid/andre faglige råd og innspill</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Sikkerhet og miljø i byggeperioden må få spesielt godt fokus pga nærhet til Nardo skole. Midlertidige bygge- og anleggsområder må sikres godt slik at det ikke påvirker barn og unge</li> <li>• Det oppfordres til å gjennomføre god medvirkning av nærsamfunnet i denne saken. Innspill fra befolkningen kan bidra til at viktig informasjon om behov, løsninger og konsekvenser kommer på bordet. Slik blir beslutningene som fattes bedre og mer hensiktsmessige enn de ellers ville ha blitt.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Det er i bestemmelsene sikret at plan for beskyttelse av omgivelsene i byggeperioden skal ha særskilt fokus på skolebarn.</li> <li>• Det kom inn innspill fra flere naboer og andre i samrådsfasen. Vi har også hatt særskilt dialog med eierne av Sunnlandsskrenten 9 og Njardarvollen 24, de to naboeiendommene nord for planområdet som blir mest berørt av utbyggingen.</li> </ul>
<p><b>Statens vegvesen, datert 01.12.2021</b></p> <p>SVV slutter seg til kommunens vurderinger ang framkommelighet og trafiksikkerhet. Tiltak for å håndtere trafikkbelastningen ved krysset med Torbjørn bratts veg må avklares med Trøndelag fylkeskommune.</p>	<p>I og med at trafikken blir uendret eller går noe ned i krysset, utløser planen ikke behov for tiltak i krysset Nardobakken/Torbjørn Bratts veg.</p>
<p><b>FAU Nardo skole, datert 08.12.2021</b></p> <p>Spørsmålene er stilet til Trondheim kommune, og gjelder utbyggingene i nærområdet Torbjørn Bratts veg/ Strindvegen/ Dybdahls veg/ Nardokrysset/ Njardarvollen 26.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Overordnede planer: Hvilke overordnede planer har Trondheim kommune for utbyggingen i angitt område, ifht at det blir en stor utbygging av boliger kommende år og tilflytting av mange nye innbyggere i nabolaget til Nardo skole?</li> <li>• Økt trafikk: «Tåler» nåværende veger anleggstrafikken og forventet økt trafikk etter at alle utbyggingene er ferdig?</li> <li>• Antall nye beboere: Har kommunen en overordnet plan for ha området «tåler» av nye beboere for å bevare et godt sted å bo for alle, eller er det hver enkelt utbyggers ansvar å skape gode bomiljø? Simuleringsmodeller?</li> <li>• Gang- og sykkelvegen: Frykter økt press på gang- og sykkelvegene med mulig økt konflikt mellom fotgjengere og syklister på gang- og sykkelvegen langs Torbjørn Bratts veg, ved gangbrua og ved bussholdeplassen. Vil de nye prosjektene ha gang-/sykkeltransport direkte inn og ut av gang- og sykkelvegen i Torbjørn Bratts veg?</li> <li>• Trygg skoleveg: Hvilke planer har Trondheim kommune for å sikre en tryggere skoleveg nå og i framtida ved forventet økt bruk av gang- og sykkelvegen når det skal bosettes mange flere nye innbyggere inn mot Torbjørn Bratts veg?</li> <li>• Krysset Nardovegen/Nardobakken: Hvilke planer er det for trygg ferdsel for myke trafikanter etter at utbyggingen er ferdig i Nardobakken 3?</li> <li>• Nardovegen: Er det planer for utbedring/ending av Nardovegen som en tredelt veg fra rundkjøringa ved Lerkendal?</li> <li>• Rundkjøringa ved Lerkendal: Benyttes lite av elever ved Nardo skole, men har stort press av fotgjengere i rushtida. Er det planer for å bedre trafikkavviklingen i dette krysset?</li> </ul>	<p>Spørsmålene er stilet til Trondheim kommune, men vi vil her kommentere dem for egen del.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Planforslaget er i tråd med KPA 2012-2024 og byutviklingsstrategien for Trondheim kommune.</li> <li>• Trafikkberegningene viser at det blir en marginal reduksjon i trafikken fra planområdet etter utbygging, og en lavere tungtransportandel. Det vurderes at omkringliggende gatenett har kapasitet til anleggstrafikken.</li> <li>• Det etableres egne uterom ihht KPAs uteromsnorm for de nye beboerne, og de nærliggende friluftsområdene vurderes å ha god kapasitet for økt bruk. Det er ledig skolekapasitet på både barne- og ungdomsskolenivå.</li> <li>• Dette utbyggingsprosjektet ligger ikke slik til at det kan ha direkte kobling til gang- og sykkelvegen i Torbjørn Bratts veg.</li> <li>• Noe redusert trafikk og ikke minst redusert andel tungtrafikk vil bidra positivt til trafiksikkerheten i området.</li> <li>• Det blir fortau på begge sider av Nardobakken og Nardovegen når utbyggingen der er ferdig. I detaljplanen for Nardobakken 3 (tidligere adresse Nardovegen 6), r20170006, skal det etableres trafiksikkert krysningspunkt i øvre del av Nardobakken, ved krysset Nardovegen/Nardobakken, før studentboligene på Nardobakken 3 kan tas i bruk.</li> <li>• Dette har vi ikke synspunkter på eller kjennskap til</li> <li>• Dette har vi ikke synspunkter på eller kjennskap til</li> <li>• Dette har vi ikke synspunkter på eller kjennskap til</li> </ul>

<ul style="list-style-type: none"> <li>• Grønne lunger: Hvilke planer har kommunen i utviklingen av nabolaget for å sikre at området er et godt sted å vokse opp med grønne lunger?</li> <li>• Økt trafikk: Vi er bekymret for våre myke trafikanter som går ved Nardo skole og den økte trafikken i skolekretsen til Nardo skole både under og etter forventete ytterligere utbyggingsfaser.</li> <li>• Bomiljø: Vi håper at Trondheim kommune kun godkjenner byggeprosjekter som forskjønner området og gjør dette til et godt sted å bo i for alle i alle livsfaser.</li> <li>• Koordinering mellom prosjektene: Utbyggerne bør oppfordres til å samarbeide på en slik måte at det blir en god og trygg byggefase med forsvarlig trafikkavvikling.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Det er god tilgang til grønne lunger i nærområdet, med kommunal lekeplass i Harald Samuelsen veg, Nissekollen, friluftsområdet nord for Njardarvollen, skolegården på Nardo skole, etc. I tillegg etableres det eget uterom for den nye bebyggelsen.</li> <li>• Trafikkberegningene viser at det blir en marginal reduksjon i trafikken fra planområdet etter utbygging, og en lavere tungtransportandel.</li> <li>• Transformasjon fra dagens verksted, utelager og anleggsmaskinparkering til boligbebyggelse med grøntareal bør vurderes som en forskjønnelse og en økning av sikkerhet i området.</li> <li>• Plan for beskyttelse av omgivelsene i anleggsfasen vil gjøre vurderinger ifht trafikkavvikling.</li> </ul>
<p><b>Urda Brende, Sunnlandsskrenten 9, 06.12.2021</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Adkomst til Sunnlandsskrenten 9 vil bli vanskeligere dersom man ikke kan benytte del av 69/1 for å svinge inn på gårdsplassen med henger/større bil. Det vises til tinglyst avtale, ref 1999-11127.</li> <li>• Det er vesentlig for Sunnlandsskrenten 9 at fjøsbygningen/låven, eller en evt erstatning av bygningen blir mest mulig lik dagens bygg i høyde, takvinkel og plassering, da endringer her vil påvirke solforholdene og evt forsterke problemene ifht adkomsten.</li> <li>• Fjøsbygningen/låven og våningshuset på Njardarvollen 24 er viktige markører for steds karakteren på Nardo, uavhengig av om det ikke lenger er samme eier og adkomstvegene til de enkelte eiendommene.</li> <li>• Er i utgangspunktet positiv til at naboeiendommen reguleres til boligformål, men mener at de foreløpige skissene ikke tar tilstrekkelig hensyn til eksisterende bomiljø, uakseptable skyggeforhold på egen eiendom og ikke tilstrekkelig ivarettatt adkomstforhold.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Den tinglyste avtalen gir ikke Sunnlandsskrenten 9 rett til adkomst over Njardarvollen 26, men motsatt. Adkomst til Sunnlandsskrenten 9 er løst og sikret med bestemmelsesområde #1.</li> <li>• Den nye bebyggelsen på felt B3 vil bli lik dagens låvebygg i plassering, utstrekning og høyde, så solforholdene skal være tilnærmet uendret.</li> <li>• Det gjenskapte låvevolumet og våningshuset vil være historiske markører i området.</li> <li>• Med det gjenskapte låvevolumet på felt B3 og en nedtrapping av bebyggelsen på felt B4 vil solforholdene på Sunnlandsskrenten være om lag slik som i dag. Det samlede utbyggingsvolumet er redusert. Adkomstforholdene er også løst med det felles bestemmelsesområdet.</li> </ul>
<p><b>Sigmund Birger Reitan, Kringsjøvegen 32, 18.12.2021</b></p> <p>Er bekymret for byggeaktivitet i område med påvist kvikkleire. Ber om at risikoen for økt rasfare vurderes.</p>	<p>Det vises til grunnundersøkelser og geoteknisk vurdering som følger planforslaget.</p>
<p><b>Fredrik Dessen, Njardarvollen 30a, 17.12.2021</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Er i utgangspunktet positive til omregulering til bolig, men skissene viser for mange og for små leiligheter som vil generere for mye trafikk. Leilighetene bør tilpasses barnefamilier pga nærheten til skolen.</li> <li>• Arkitekten oppfordres til å la alle byggene, ikke bare bygg 3, ta etter fjøset i utforming, med saltak og sprossevindu i gavlen.</li> <li>• Avstanden fra hus 5 til Njardarvollen 30a er mindre enn mellom hus 4 og 5. Kontrasten i utforming gjør at hus 5 må ha større avstand til Njardarvollen 30a, og være mindre dominerende (lavere).</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bebyggelsen er redusert i planforslaget ifht materialet som ble sendt på samråd. Leilighetssammensetningen er ikke endelig bestemt, men i forslaget til bestemmelser er det lagt føringer om en blandet leilighetssammensetning.</li> <li>• Det er utarbeidet 2 alternative forslag med mht takform, med og uten saltak.</li> <li>• Bebyggelsen på felt B5 vil ha en høyde på 3 etasjer over terreng ved Njardarvollen 30a, med nedtrapping til 2 etasjer mot gata.</li> </ul>

<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ønsker å se sol/skyggeforholdene på morgenen, for eksempel kl 09.</li> <li>• Ønsker å se illustrasjoner av hvordan nybyggene blir seende ut fra deres gavlvindu eller hage, og fra Sunnlandsskrenten 15a.</li> <li>• Er i stor grad enig i kommunens tilbakemeldingsbrev ang strøkstilpasning. Ser ikke så mye av det i skisser datert 19.11.2021.</li> <li>• Ønsker beskrivelse av hvordan eksisterende beplantning mellom 69/1 og 69/20 behandles i anleggsperioden, og evt planer for ny beplantning. Ønsker også tilbakemelding på hvem som vil vedlikeholde beplantningen på 69/1. Ønsker også en beskrivelse av beplantning mot nabogrense på 69/4.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bebyggelsen på felt B5 vil i liten grad kaste skygge på Njardarvollen 30a kl 9 om morgenen da slagskyggen allerede har passert. Bebyggelsen vil kaste skygge på gavlen tidligere på morgenen. Utsnittet nedenfor viser situasjonen 22 april kl 09.00</li> </ul> <div data-bbox="842 331 1337 542"> </div> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Bebyggelsen på felt B5 vil påvirke utsynsforholdene fra vinduene i gavlen.</li> <li>• Bebyggelsen er redusert i forhold til illustrasjoner som kommenteres i tilbakemeldingsbrevet, og planen fremmes med 2 alternative takformer.</li> <li>• Det er ikke tatt stilling til evt ny beplantning enda, men utearealet til de nye boligene vil få en parkmessig opparbeidelse, som vil bli vedlikeholdt av sameiet for den nye bebyggelsen.</li> </ul>
<p><b>Trude Erlandsen, Njardarvollen 29, 17.12.2021</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Ber om at nytt bygg ikke blir høyere eller nærmere Njardarvollen enn dagens bygg.</li> <li>• Ber om at dagens solforhold og utsikt mot øst og Estenstadmarka beholdes, framsida av huset er mye brukt uteplass.</li> <li>• Spør om tegning som viser ny bebyggelse sett fra sin eiendom.</li> </ul>	<p>Det er utført særskilt sol/skyggeanalyse for konsekvensene på uteplassen på framsida av Njardarvollen 29 på kl 09 morgenen 22 april.</p> <div data-bbox="810 1034 1375 1249"> </div>
<p><b>Østen Jenssen, Njardarvollen 30c, 07.12.2021</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Hevder at omliggende bebyggelse utelukkende er eneboliger, tomannsboliger og mindre rekkehus i 1-2 etg. Forventer at dette gjenspeiles i ny bebyggelse.</li> <li>• Ber om parkeringsdekning på 2,5 biloppstillingsplasser pr boenhet, for å unngå parkering i Sunnlandsskrenten.</li> </ul>	<p>Vi oppfatter at eksisterende bebyggelse rundt planområdet er mangfoldig, med tradisjonelle småhus i 1-3 etasjer, lange lavblokker i 2 etg + sokkel i Njardarvollen 27A-C, større bebyggelse langs Sunnlandsskrenten med Nardo skole (tilsv 3 etg bolig), Kapellanens hage i 3-4 etg samt ny og kommende bebyggelse av en helt annen skala med inntil 9 etg i Nardovegen. Det er bebyggelse med både formet tak og flate tak i planområdets nærhet. Vi ser derfor ikke at «strøkstilpasset bebyggelse» er et entydig begrep, og har søkt å finne en løsning som balanserer de ulike hensynene. Det foreslås en lavere parkeringsdekning enn kravet i gjeldende KPA, da området ligger sentralt, har god tilknytning til et meget godt kollektivtilbud, og det foreslås en høyere dekning til sykkelplasser enn KPAs krav.</p>
<p><b>Solveig Mjøltnes, Njardarvollen 32, 12.12.2021</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Foreslått bebyggelse er ikke akseptabel og bryter med områdets karakter. Ny bebyggelse bør være lave hus/rekkehus.</li> <li>• Vil være en belastning for eiendommer som grenser til forslaget mht solforhold, innsyn, trafikk og øvrig belastning på infrastruktur.</li> </ul>	<p>Som nevnt over vurderer vi at omkringliggende bebyggelse er mangfoldig. Det er i planforslaget gjort rede for konsekvenser for omgivelsene mht solforhold, trafikk og øvrig belastning på infrastruktur.</p>

<p><b>Sameiet Njardarvollen 27, 18.12.2021</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Ser med bekymring på foreslått parkeringsdekning, og frykter villparkering på Sameiets p-plass mot Njardarvollen og gateparkering.</li> <li>• Den nye bebyggelsen bør være tilpasset eksisterende bebyggelse, for eksempel med saltak. 80 boenheter synes å være for mye på et område som er mindre enn Sameiets som har 45 boenheter.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Erfaringsmessig vil en parkeringsdekning som foreslått ikke gi problemer med villparkering i nye boligfelt, da mange av beboerne ikke har egen bil.</li> <li>• Planforslaget fremmes med 2 alternative takformer. Tomteutnyttelsen er redusert.</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Plassering av utkjøring fra p-kjeller og renovasjon rett ved skolen synes uheldig. Dersom Njardarvollen skal benyttes til dette, må det gjøres trafikkvurderinger og trafikkanalyse ved krysset Njardarvollen 2, da det er bratt og uoversiktlig.</li> <li>• Det må settes krav til anleggsfasen ifht trafiksikkerhet i skoletida, støy på kveldstid og i helgene og hensyn til økt bruk av hjemmekontor.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Utkjøring fra p-kjeller til Sunnlandsskrenten vil bli oversiktlig, og krav til fri sikt er sikret i bestemmelsene.</li> <li>• Krav til anleggsfasen er sikret i bestemmelsene.</li> </ul>
<p><b>Eirik Vik og Anne Moen, Sunnlandsskrenten 15b, 18.12.2021</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• For høy utnyttingsgrad med overvekt av små leiligheter vil endre områdets karakter og føre til økt trafikk ifht dagens situasjon.</li> <li>• Inntil 1500 nye små boenheter i nabolaget i årene framover er argument for mye lavere utnyttelsesgrad inne i etablert villaområde.</li> <li>• Foreslått parkeringsdekning er urealistisk lav med 0,6 biler pr boenhet, og gjeste-parkering vil føre til villparkering i området. Utkjøring fra p-kjeller rett overfor Nardo skole er uheldig da trafikksituasjonen der allerede er vanskelig med mye henting/bringing av barn.</li> <li>• Det vil bli en utfordring med mer trafikk ut på Torbjørn Bratts veg, er allerede vanskelig i dag.</li> <li>• Det er uklart hvordan terrenget arronderes rundt byggene, særlig mellom hus 1 og Sunnlandsskrenten 13-15. Dagens forstøtningsmur tar opp betydelig høydeforskjell. Det synes å bli en stor utgraving og utfordring for eksisterende bebyggelse hvis uteområdet skal ligge på nivå med inngang på hus 1.</li> <li>• Det må redegjøres for hvordan byggeperioden skal gjennomføres dersom det skal etableres p-kjeller som ligger 2 etg under dagens terreng/gatenivå ved Sunnlandsskrenten 15.</li> <li>• Ber om at forurenset masse tas alvorlig. Det er en gammel dieseltank og oppstillingsplass og vaskeplass for anleggsmaskiner på området.</li> <li>• Grunnforholdene må utredes nøye før oppstart. Det henvises til utfordringer med leire ved bygging av Kapellanens Hage og studentboligene ved Kiwi.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Utnyttelsen er noe redusert, og det stilles krav til leilighetssammensetning i bestemmelsene. Trafikkberegninger viser en marginalt lavere trafikk, men andelen tungtrafikk reduseres.</li> <li>• Det antas at studentene og studentboligprosjektene vil orientere seg mot Torbjørn Bratts veg/Nardovegen, og at studentene i liten grad vil trekke sørover til dette området.</li> <li>• Det foreslås nå 0,8-1,2 p-plasser pr boenhet eller 70m<sup>2</sup> BRA. Utkjøring fra p-kjeller til Sunnlandsskrenten vil bli oversiktlig, og krav til fri sikt er sikret i bestemmelsene. Trafiksikkerheten i området er i dag god, og vil bli enda bedre med lavere andel tungtrafikk.</li> <li>• Turproduksjonen fra dette prosjektet er beregnet å ikke øke trafikken i området. Dette gjelder også for studentboligprosjektene i Nardovegen 10 og Nardovegen 12-14.</li> <li>• Utearealet for de nye boligene er ikke ferdig prosjektert, men det antas at det vil bli støttemur mot nabo i vest/sør for å ta opp høydeforskjellen, slik som i dag. Parkeringskjelleren legges under bakken, og utearealet legges oppå dette.</li> <li>• Byggets omfang og gjennomføring av byggefasen er ikke ferdig prosjektert, men noen betraktninger i forhold til gjennomføring er beskrevet i planbeskrivelsen.</li> <li>• Det er gjort undersøkelser i forhold til forurenset masse, og det er sikret i bestemmelsene at tiltaksplan skal utarbeides.</li> <li>• Det er gjort undersøkelser i forhold til geoteknikk, og det er sikret i bestemmelsene at geoteknisk prosjektering skal følge byggesaken.</li> </ul>