Samrådsmatrise med kommentarer fra forslagsstiller 25.02.2026

Internt samråd -
Dato for samrådsmøte: 09.02.2026 Førstegangsbehandling

Elements 2023/9903 ***Kyvannsvegen 34*** **r20230043**

Enhet og kontaktperson	Må sikres i plankart og bestemmelser *(kun forhold som må sikres i tråd med PBL og ikke er dekket av annet lovverk) Skriv kort*	**Forslagsstillers kommentar til det som må sikres i plankart og bestemmelser**	Faglige råd/korte kommentarer utover krav *Skriv kort*	**Forslagsstillers kommentar til faglige råd**
Kommunal tek nikk - GEO	1. Det må legges til et nytt punkt under §8.2 : § Geoteknisk prosjektering må være ferdig før igangsettingstillatelse gis. Av prosjekteringsrapporten skal det framgå om det er behov for geoteknisk oppfølging av spesielle arbeider i byggeperioden.	Viser til avklaring på e-post 29.09.2024, hvor kommunen foreslo bestemmelse. Denne bestemmelsen er lagt til grunn.	1. Grunnet påviste forekomster av torv og tilhørende setningsfare for nabobebyggelse, må det sikres at geotekniske løsninger er ferdig prosjektert før oppstart.	Viser til avklaring på e-post 29.09.2024, hvor kommunen foreslo bestemmelse. Denne bestemmelsen er lagt til grunn, nettopp for å sikre dette forholdet.
Kommunal tek nikk - Vann og avløp	1. Se skriftlig tilbakemelding 2. Bestemmelser i den skriftlige tilbakemeldingen må tilføres	Innspill om at følgende tas inn i bestemmelsene tas til følge: ***Senest at det søkes om ferdigattest for tiltak innenfor planområdet, skal det innsendes sluttdokumentasjon for VA inklusive åpne overvannstiltak, og renovasjon i henhold til enhver tids gjeldende veiledere for "Krav til innmåling og dokumentasjon av Trondheim kommunes ledningsnett" og "Renovasjonsteknisk norm".*** Punktet om etablering av bygg, støttemurer mm nærmere offentlige VA-anlegg blir ivaretatt gjennom byggesøknad og at detaljert VA-plan må godkjennes i byggesak.	1. Se skriftlig tilbakemelding 2. Eierskap til ledninger må angis på VA-plantegning	Følges opp i videre prosjektering, byggesak.

Samrådsmatrise med kommentarer fra forslagsstiller 25.02.2026

Kommunal tek nikk - Byrom og grønnstruktur	1. Grønnstruktur mot Gløttrenna bør reguleres som offentlig ikke privat (for å sikre framtidig vegetasjon), og det må stilles krav til restaurering av grøntvolum ettersom all vegetasjon allerede er felt. Plan for restaurering skal godkjennes av TK 2. I fellesbestemmelse for byggeområder må det stilles konkrete krav til etablering av trær, for å gjenskape strøkskarakter. Dette er vist i illustrasjonsvedlegg, men ikke sikret. 3. Rekkefølgebestemmelse for o_TV må sikre etablering helt fram til turvegen i Gløttrenna. 4. Rekkefølgebestemmelse for restaurering av grønnstruktur må innarbeides.	1. Grøntvolum sikres gjennom videre oppfølging av blågrønn faktor. Vi har ikke mottattt henvendelse fra Eierskap med ønske om å kjøpe arealet. 2. Blågrønn faktor og overvannshåndtering vil sikre etablering av trær. 3. Merknaden tas il følge: Rekkefølgebestemmels for o_TV må sikre etablering helt fram til turvegen i Gløttrenna. 4. Viser til punkt 1 og 2.	5. Det er bra at bebyggelsen er trukket nærmest vegen, noe som sikrer bred sone med grønnstruktur langs Gløttrenna. 6. Bebyggelsen framstår svært kompakt. Tetthet bør reduseres noe og det bør stilles krav til trebeplantning innenfor byggeområdet, som vil dempe kompakthet og gjenskape strøkskarakteren (bolighus i grønne omgivelser) 7. Støtter innspill om anbefaling av trygg skoleveg/fortau langs Kyvannsvegen 8. Støtter anbefaling fra Barnas repr om krav til uteområder med gode kvalitet for lek og opphold.	7. Se eget notat.
Kommunal tek nikk - veg	1. Bør være rekkefølgekrav på trygg skolevei ved fortetting i her (minst 5,5m kjørevei med 3m fortau langs planområdet frem til fortau lenger ned/ Kyvannet trikkestopp 2. Dersom Gløttrenna skal være skolevegen må den oppgraderes til en full standard gang- og sykkelveg mtp. helårsdrift, sosial trygghet og universell utforming. 3. Formål fortau nord for bebyggelsen må være o_fo, ikke “annen veggrunn”. 4. Alt offentlig samferdselanlegg/turveg skal teknisk plangodkjennes av TK før IG.	1. Se eget notat. 2. Se eget notat. 3. Kommunen kan opparbeide fortau innenfor offentlig AVG når det blir aktuelt. 4. Dette er allerede lagt inn i rekkefølgebestemmelse §8.2.	5. Skal renovasjon løftes over fortau?	Renovasjon skal ikke løftes over mulig framtidig fortau/AVG langs Kyvannsvegen. Det er oppstillingsplass i gatetunet.

Samrådsmatrise med kommentarer fra forslagsstiller 25.02.2026

Enhet og kontaktperson	Må sikres i plankart og bestemmelser *(kun forhold som må sikres i tråd med PBL og ikke er dekket av annet lovverk) Skriv kort*	**Forslagsstillers kommentar til det som må sikres i plankart og bestemmelser**	Faglige råd/korte kommentarer utover krav *Skriv kort*	**Forslagsstillers kommentar til faglige råd**
Kommunal tek nikk - Renovasjon	1.		1. Sporing ser noe uoversiktlig ut. 2. Sørg for at det blir satt av nok areal for renovasjonsbilen i vendehammeren.	Sporing er vist på oppdatert illustrasjonsplan.
Barnas representant	1. Trygg skolevei må etableres og sikres gjennom rekkefølgekrav, viser for øvrig til trafikkfaglige innspill ved oppstart + førstegangsbehandling.	1. Gløttrenna er trygg skolevei, se eget notat.	2. Detaljert utomhusplan bør vise til variert lek for ulike aldersgrupper, og svare til kvalitetskrav i veileder.	Dette sikres gjennom at det er stilt krav om at *Minst 40% av uteoppholdsarealet skal være fellesareal på terrengnivå, og opparbeides som felles leke- og oppholdsareal. Lekearealene skal ha variasjon i lekeapparater.* Dette følges videre opp i byggesak.
Klima- og miljøenheten - Forurensning	1.		1.	
Klima- og miljøenheten - Klima og samfun	1.		1. Det mangler mål for utslipp av klimagasser skal angis i planens formålsbestemmelse, jf. KPA § 15.1. 2. Forventede klimakonsekvenser er ikke dokumentert i samsvar med klimaveilederen, jf. KPA § 15.2.	1. Var ikke et krav ved oppstart regulering. Foreslås lagt inn før 2. gangs behandling. 2. Som pkt. 1.
Klima- og miljøenheten - Landbruk	1.		2.	
Klima- og miljøenheten - Naturforvaltning	1. Det bør tas inn en bestemmelse om revegetering av den nærmeste delen mot Gløttrenna (f_BG). Enten som en del av §6.1 eller som en egen bestemmelse. Utbygger har jo tatt ned alt av trær på tomta, noe som var unødvendig med tanke på å bevare grønnstrukturen mot Gløttrenna. Vi vurderer i utgangspunktet at flathogsten som ble utført i det området som er regulert til grønnstruktur, var i strid med KPA-bestemmelsen om grønnstruktur § 25.1 (§ 33.1 i forrige KPA). Denne konflikten gjelder uavhengig om det er privat eller kommunal tomt. Således bør utbygger bekoste innkjøp av nye trær, jf. naturmangfoldloven §	1. Grøntvolum sikres gjennom videre oppfølging av blågrønn faktor. 2. Det er ingenting i veien for at blågrønn struktur kan være privat eiendom og fungere som en utvidet del av uteoppholdsarealet, samtidig som det er offentlig tilgjengelig. Dette er også sikret i bestemmelsene: *I området langs Gløttrenna (felt f_BG) tillates ikke tiltak som medfører forringelse av*	1. Det er vanskelig å kombinere et fordrøyningsbasseng og en dam for biologisk mangfold. Vi tror ikke at det kommer til å være vann i denne dammen hele tiden. Ved uttørring vil den miste funksjonen for biologisk mangfold. Vi ønsker ikke en dam i grønnstrukturen. Vegetasjonen vil i seg selv fordrøye vann fra regnbedene. Det er veldig sprikende beskrivelser av denne planen f.eks. i VA-planen, både restaurering av våtmark og ren overvannshåndtering/fordrøyningsdam. Det er viktig å beskrive konkret hvordan man har tenkt å lage denne dammen, hvis den skal følge økologiske prinsipper. Vi anbefaler at man kutter ut dammen, men anlegger regnbedene. Hvis dammen skal ha funksjon som et fordrøyningsbasseng, bør den heller plasseres lenger nord i planområdet, ved planlagt bebyggelse.	1. Dette er detaljer som kan avklares i plan som skal til teknisk godkjenning ifm byggesak. Kanskje kan dammen erstattes av regnbed, etter nærmere dimensjonering og detaljering. 2. OK 3. OK 4. Kommunen kan selv gjøre avveiingen av hva som er viktigst i Gløttrenna. Per i dag er den brukbart opplyst av omkringliggende boliger, og blir hyppig brukt også når det er mørkt ute.

	11. 2. Det må avklares om forslagsstiller tenker å medberegne deler eller hele av området som skal reguleres til grønnstruktur i uteomhusregnskapet. Vi mener i utgangspunktet at grønnstrukturformålet ikke kan brukes til areal som planlegges avsatt til privat uteomhusareal. Man har egne arealformål til dette. Vi er også usikker på rent juridisk om områder avsatt til grønnstruktur kan medberegnes som utomhusareal, selv om det legges opp til at dette arealet skal gjøres offentlig tilgjengelig. 3. Vi anmoder om at det som i KPA er avsatt til grønnstruktur, ikke inkluderes i utomhusarealregnskapet (uavhengig om dette området gjøres offentlig).	*naturverdiene. Etablering av mindre tiltak tillates, så lenge de økologiske funksjoner opprettholdes. Det tillates tiltak for å fjerne invasive arter. Inngjerding er ikke tillatt.* 3. At arealet regnes inn, får ingen praktisk betydning for bruken.	2. Området brukes idag som riggområde av entreprenør ifm kommunens vann- og avløpsprosjekt i Kyvannsvegen. I den forbindelse er det dype kjørespor fra Gløttrenna og inn på tomta. Dette bør utbedres ifm revegetering av f_BG. 3. Gløttrenna er allerede kraftig påvirket - revegetering av kantsonen mot Gløttrenna må prioriteres for å reetablere økologisk funksjon og grønn korridor. 4. Vi viser til planbeskrivelsen side 18, der det foreslås at Gløttrenna kan belyses for å bedre forholdene for syklende og gående, og at dette ikke vil gå på bekostning av noen. Vi er uenig i dette. Belysning i Gløttrenna vil gå utover funksjonen området har for vilt. Vi fraråder derfor at Gløttrenna belyses, og ber om at denne delen av planbeskrivelsen fjernes.	

Samrådsmatrise med kommentarer fra forslagsstiller 25.02.2026

Enhet og kontaktperson	Må sikres i plankart og bestemmelser *(kun forhold som må sikres i tråd med PBL og ikke er dekket av annet lovverk) Skriv kort*	**Forslagsstillers kommentar til det som må sikres i plankart og bestemmelser**	Faglige råd/korte kommentarer utover krav *Skriv kort*	**Forslagsstillers kommentar til faglige råd**
Klima- og miljøenheten - Klimatilpasning	1. Nyplanting av trær bør sikres i bestemmelsene.	Høye trær på eiendommen er felt, men arealer innenfor felles BG er fremdeles naturlig vegetert.	1. Viser til innspillene ovenfor fra naturforvaltning. 2. Det er positivt at det planlegges overvannsløsninger som regnbed og vannrenne/lavbrekk i gatetunet. Isolert sett er fordrøyningsdam et godt tiltak for å dekke trinn 2-løsninger i planområdet. Men vi er også usikre på om det er nødvendig å planlegge en teknisk løsning for overvann i eksisterende grøntstruktur. I vedlegg 14 er det tegnet inn overvannsledning både ned til fordrøyningsdammen og ut fra den. Rør i bakken vil legge begrensninger i grøntstrukturen når det gjelder planting av trær. 3. Vegetasjonen i grøntstrukturen vil infiltrere overvann og dekker da trinn 1 i tretrinnsstrategien. Vi anbefaler at overvann løses mer i trinn 1-tiltak i planområdet. Hvis det likevel på bakgrunn av beregninger er nødvendig med fordrøyningsdam så bør plasseringen i planområdet	Vi noterer oss innspillene til videre prosjektering.

Enhet og kontaktperson	Må sikres i plankart og bestemmelser *(kun forhold som må sikres i tråd med PBL og ikke er dekket av annet lovverk) Skriv kort*	**Forslagsstillers kommentar til det som må sikres i plankart og bestemmelser**	Faglige råd/korte kommentarer utover krav *Skriv kort*	**Forslagsstillers kommentar til faglige råd**

			endres, slik naturforvaltning nevner i sitt innspill. 4. ROS-analyse: Store nedbørsmengder og overvann er vurdert som uaktuelt for planområdet. Hvorfor er ikke disse vurdert? Det mangler begrunnelse for dette. Det står i beskrivelsen under samme hendelse på s. 3 at "*Det ventes generelt kraftigere og hyppigere regnskyll som følge av klimaendringer i framtiden.*". Viser til Kommunedelplan Vann i Trondheim og Klimaprofil for Trøndelag. Store nedbørsmengder og overvann må vurderes videre i analysen med tilhørende analyseskjema. 5. Hvem er ansvarlig for å vedlikeholde overvannsløsningene i gatetunet (regned)? Jf. TEK 17 § 4-1.	4. Merknaden tas til følge. Temaet er nå vurdert videre i ROS-analysen med tilhørende analyseskjema. Vurderingen er basert på Klimaprofil for Trøndelag og Kommunedelplan Vann i Trondheim. Det er redegjort for at selv om planområdet ikke er flomutsatt, vil forventede klimaendringer kunne gi økt belastning på overvannssystemer. Planforslaget legger derfor til grunn lokal overvannshåndtering etter tretrinnsstrategien, med infiltrasjon og fordrøyning innenfor planområdet. Med foreslåtte tiltak vurderes risikoen som lav. 5. Overvannsløsninger innenfor felles uteareal skal eies og vedlikeholdes av felles eier/veilag/velforening.
Klima- og miljøenheten - Miljø og folkehelse	1.		1. Det bør dokumenteres tilstrekkelig uterom jf KPA-bestemmelser (uteromsregnskap). Dersom antall boliger reduseres til mindre enn 20 boenheter, må det sikres minst 75m2 uterom. Uterom skal tilfredsstille kvalitetskrav i KPA og uteromsveileder (sol, brukbarhet, helning etc). 2. Eventuell dam må vurderes/sikres mtp risiko for drukning for barn. Dam bør avmerkes på plankartet med tilhørende bestemmelser.	1. Det er allerede dokumentert at 20 boenheter får over 100 m2 uterom iht kvalitetskrav. 2. Eventuell dam må kunne detaljprosjekteres. Foreløpig beregning viser en gjennomsnittlig dybde på 27 cm i den utstrekning den nå er skissert, ved maks mengder

Samrådsmatrise med kommentarer fra forslagsstiller 25.02.2026

				vann fra VA-notat.
MoS -Samferdsel	1. Reguler o_AVG til fortau, trenger ikke være rekkefølgekrav. 2. Med o_AVG som fortau, må siktlinje starte lengre inn i fellesareal (4 meter inn fra ytterkant fortau). 3. Reguler turveg helt sørover, frem til eksisterende turveg. Eventuelt rekkefølgekrav om påkobling. 4. HC-parkering kan ikke være en av gjeste/nytteparkeringsplasse ne. Legg til krav om minste antall jf. KPA -§ 14.3. 5. Parkering på være jf. KPA-krav (pr. 100 m2 BRA), ikke per boenhet 6. Antall sykkelparkering må være største tall (av 3 parkeringsplasser pr. 100 m2 BRA og 1,5 parkeringsplass per boenhet) jf. KPA-krav. 7. Det er en fordel om snarveien mellom Kyvannsvegen og tursti Gløttrenna legges på vestsiden av eiendommen. Dette for å unngå at den kommer for tett på snarveien som er etablert øst for Kyvannsvegen 30. Når snarveiene spres utover blir det mindre behov for å gå langs Kyvannsvegen som ikke har fortau.	1. Kommunen står fritt til å bruke offentlig AVG til opparbeidin g av fortau, når dette blir aktuelt. 2. Det er rom for å endre på frisiktsonen . Se redegjørelse i oversendelsesbrev for supplering. 3. OK 4. Viser til planbeskrivelsen. 5. Viser til planbeskrivelsen. 6. Viser til planbeskrivelsen. 7. Dette ble vurdert i planmaterialet. Vi ønsker planforslaget behandlet som det foreligger.	8. Syntes 1,5 meter bredde er en smal snarveg. Konflikt dersom man for eksempel møter en syklist. 9. Minst halvparten av sykkelparkering i bestemmelsene bør under tak, jf. KPA retningslinje. 10. En snarvei på vestsiden vil også bli en forlengelse av snarveien som kommer ned Grøndahls veg. Det er uvisst om snarveien midt i Grøndahls veg skal oppgraderes, men vi har fått innspill til dette.	8. Snarveien legger opp til lav fart. Bredden det legges opp til er 1,6 meter, og kommer fra tilbakemeldingsbrevet etter oppstartsmøtet, som angir at det må reguleres og opparbeides en offentlig snarvei med bredde minimum 1,5 meter mellom Kyvannsvegen og Gløttrenna. Regulert bredde 2,5 meter sikrer opparbeiding iht. prinsittsnitt. 9. Handlingsrom for dette i plan. Følges opp i byggesak. 10. Dette ble vurdert i planprosessen. Det ble valgt å priorotere en bedre trasé med tanke på høydeforskjeller i terrenget. Langs vestsiden ville det blitt et svært bratt parti mellom boligene og den etablerte hovedstien i Gløttrenna.

Enhet og kontaktperson	Må sikres i plankart og bestemmelser *(kun forhold som må sikres i tråd med PBL og ikke er dekket av annet lovverk) Skriv kort*	**Forslagsstillers kommentar til det som må sikres i plankart og bestemmelser**	Faglige råd/korte kommentarer utover krav *Skriv kort*	**Forslagsstillers kommentar til faglige råd**

Samrådsmatrise med kommentarer fra forslagsstiller 25.02.2026

Enhet for Idrett og Friluftsliv	1. o_TV må sikres i rekkefølgekravene	Snarveien er sikret i rekkefølgekrav før brukstillatelse for boliger innefor BKb.	1. Støtter KME og KT sine innspill vdr. grønnstrukturen. Både om denne kan medregnes og at deler reguleres til offentlig grønnstruktur. På denne måten vil Gløttrenna kunne bestå slik den er nå.	Se tidligere kommentarer.
Byplan - Trafikk planfaglig	1. Må regulere og stille rekkefølgekrav om 3,0m offentlig fortau langs egen tomt frem t.o.m. krysset Kyvannsvegen x Sigrid Johansens veg. Kyvannsvegen vil med realisering av prosjektet betjene mer enn 30 boenheter, og det må derfor sikres et eget areal for gående til nærmeste bussholdeplass/skole etter krav i KPA. 2. Fordi O_AVG må benyttes som fortau, må det sikres tilstrekkelig snøopplag innenfor fortauet på egen tomt. 3. Planområdet må utvides slik at den offentlige snarveien på tvers mellom Kyvannsvegen og Gløttrenna kan gå helt frem til etablert sti gjennom Gløttrenna. 4. Tursti O_TV reguleres 2,5m bred. Planmaterialet er ikke entydig i forhold til hvilken bredde den skal opparbeides med (bestemmelser, plankart og situasjonsplan). Det burde etterstrebes at turstien blir så bred som mulig. 5. Sporingskurver for renovasjon er vanskelig å lese siden det ligger flere over hverandre. Det ser tilsynelatende trangt ut. Det må sikres tilstrekkelig plass og gode siktforhold for manøvrering/rygging for renovasjonsbil mtp. trafikksikkerhet i fellesadkomst. 6. Renovasjonsløsningen krever svært mye rygging og	1. Viser til eget notat om fortau og skolevei. 2. Det er sikret f_AVG i tillegg, for dette formålet. 3. OK 4. Det er laget en egen illustrasjon (prinsippsnitt) som følger planmaterialet. Videre vil stien inngå i planer som skal teknisk godkjennes, da den reguleres offentlig. 5. Det er laget en oppdatert illustrasjon. 6. Løsningen er trafikkfaglig vurdert av Asplan Viak. 7. Parkeringsdekningen for bil er i tråd med byggesone 3. 8. Vi ønsker planforslaget behandlet som det foreligger. 9. Vi ønsker planforslaget behandlet som det foreligger. 10. OK	11. Hvordan forholder planen seg til nullvekst? En fortetting langt utenfor bykjernen, uten gangavstand til daglige funksjoner, vil gi et bilbasert prosjekt. 12. En økning på 65 bilturer i Kvannsvegen er ikke ubetydelig med tanke på veiens lave standard. 13. Trafikkanalysen viser til kilden "Asplan Viak, illustrasjoner og trafikktall". Finner ikke den. Vanskelig å ettergå trafikkberegninger. 14. Planmaterialet viser til at MOS har et pågående prosjekt for å se på økt trafikksikkerhet langs Kyvannsvegen. Denne plansaken er nå avsluttet i påvente av finansiering til prosjektet. 15. Skolevei er utfordrende her, særlig vinterstid. Kyvannsvegen er smal og uten fortau og området har mye snø. Gløttrenna er et alternativ, men er turveg/ skiløype. Bør sees på noen tiltak for standardheving og sikker kryssing mot trikkestopp og fortauet som begynner ved Sigurd Johansens veg. Viktig å ha dialog med MOS. 16. Positivt grep å samle all parkering og manøvrering for bil, men prosjektets høye utnyttelse gjør at nødvendig logistikkareal krever en stor del av det det som skal være et felles tun.	11. Det er redegjort for god kollektivdekning og lav parkeringsdekning. 12. En trafikkøkning på ca. 65 ÅDT vurderes som liten og ikke-vesentlig. Økningen vil ikke endre vegens funksjon eller trafikale karakter, og utløser etter vanlig praksis ikke behov for særskilte trafikksikkerhetstiltak. 13. Dokumentasjon på trafikkberegninger kan ettersendes. 14. OK 15. Skolevei er redegjort for i planmaterialet, samt i eget suppelerende notat.

Enhet og kontaktperson	Må sikres i plankart og bestemmelser *(kun forhold som må sikres i tråd med PBL og ikke er dekket av annet lovverk) Skriv kort*	**Forslagsstillers kommentar til det som må sikres i plankart og bestemmelser**	Faglige råd/korte kommentarer utover krav *Skriv kort*	**Forslagsstillers kommentar til faglige råd**

	manøvrering inne på gatetunet. Den skaper også en utflytende avkjørsel, over det som skal reguleres til fortau. Det vil være nødvendig med over 20m nedsenket kantstein, som ikke er akseptabelt. Renovasjon og manøvrering må løses på egen tomt, og utformes på en annen måte. 7. Parkeringsdekning for bil for beboere må være i tråd med byggesone 3, og defineres pr. 100 m2 BRA og ikke per boenhet. Siden boenhetene ligger så tett, kan de dele på gjesteparkering. Dette er ikke å regne som frittliggende eneboliger. 8. Det må sikres egne HC plasser i bestemmelsene etter krav i KPA §14.3. HC-parkering kan ikke sambrukes som gjesteparkering, da det skal være mulig å bo her med nedsatt bevegelsesevne. 9. Parkeringsdekning for sykkel skal være største tall av 3 parkeringsplass pr. 100 m 2 BRA og 1,5 parkeringsplass per boenhet (KPA §14.1) 10. Det må sikres tiltak for å hindre kjøring i bilfrie områder, og villparkering inne på tomta.			
Byplan - UU	1. Uteoppholdsareal skal etableres også som en felles møteplass for beboere. 2. Reguleringsbestemmelser: **6.2 Snarvei** Langs snarvei etableres benk som kompenserende tiltak slik at flere kan gå snarveien. Dekket skal være trillbart. Ved stor stigning skal håndløper monteres langs snarveien. 3. Innendørs felles oppholdsareal må sikres i reguleringsbestemmelsene.	Forslagsstiller ønsker planforslaget behandlet som det foreligger.	1. Det opparbeide utomhusarealet er svært begrenset i forhold til antall boliger. Overgang til annet terreng utenfor planområdet er ikke anlagt med universell utforming. 2. Noen boenheter bør etableres som tilgjengelig boenhet- det vil si alle hovedfunksjoner skal finnes på inngangsplanet; entre, stue, kjøkken, bad og et soverom. Øvrige rom kan etableres på anne etasje. Med tilgjengelige boenheter gir dette svært funksjonelle boliger for barnefamilier og for personer med nedsatt funksjonsevne, for eldre og for folk flest. 3. En del av rekkehusene er planlagt med parkering i sokkel. Dette gir rekkehus med 3 etasjer. Ikke svært funksjonelt for barnefamilier med to innendørs trapper. Med	Tomta ligger i et område med store terrengforskjeller. Tilgjengelige boenheter vil bli store og dyre. Det er usikkerhet for markedet for slike boenheter, men det vil bli vurdert i videre prosjektering.

			fordel bør antall rekkehus begrenses og erstattes med tilgjengelige boenheter på	

Enhet og kontaktperson	Må sikres i plankart og bestemmelser *(kun forhold som må sikres i tråd med PBL og ikke er dekket av annet lovverk) Skriv kort*	**Forslagsstillers kommentar til det som må sikres i plankart og bestemmelser**	Faglige råd/korte kommentarer utover krav *Skriv kort*	**Forslagsstillers kommentar til faglige råd**
			4. første plan og øvrige rom i andre etasje. Funksjonalitet for alle. Svært stor tetthet av boliger innen sone 3. Antall boliger bør reduseres.	
Bypl an - Næri ng	1.		1.	

Samrådsmatrise med kommentarer fra forslagsstiller 25.02.2026

Bypla n - Blågr ønn faktor	1. Planforslaget ligger i sone 3 + 4 for blågrønn faktor. Det må leveres regnskap både for boligformål og samferdselsarealer. Minstekravet for boligformål er 0,9. Kravet må oppfylles innenfor boligformålet. Felles uteoppholdsareal og boligparkering kan regnes med. Minstekravet til vegformål, inkl.ev. annen veggrunn er 0,15. 2. Offentlig turveg o_TV og blågrønnstruktur, kan ikke tas med i regnskapet for blågrønn faktor. 3. Det ser ut som gulv i garasjer i vest er tatt med i regnskapet som permeable dekker. Siden garasjene er overbygd og har vegger på 3 sider må gulvet regnes som innendørs areal og kan ikke tas med i regneskapet for blågrønn faktor. 4. Se kommunens nettside for blågrønnfaktor for materiale som skal leveres, dokumentasjonskrav og veiledningsmateriell. Illustrasjonsplaner skal blant annet vise hvilke arealer som er tatt med i regnskapet for blågrønn faktor. 5. Tiltak som foreslås må være gjennomførbare. Tiltak som er viktige for å oppnå blågrønnfaktor må sikres i plankart og/ eller bestemmelser. Viktige intensjoner og hovedgrepene for blågrønn faktor , som f. eks regnbed, er ikke sikret i planforslaget (en bestemmelse om å tillate regnbed er ingen sikring).	1. BGF kan oppdateres til andre gangs behandling dersom kommunen mener det ikke er sannsynliggjort at det er gjennomførbart å oppnå minstekrav. 2. Arealet er privat og reguleres som felles blågrønn struktur i reguleringsplanen. 3. Oppdateres før rammesøknad i forhold til gjeldende utførelse. 4. Kommunens veileder er lagt til grunn for beregninger utført av LARK, men kan eventuelt oppdateres til annengangs behandling ved behov. 5. Krav til blågrønn faktor kan løses på flere måter og skal dokumenteres til rammesøknad.	6. Hovedgrepene for blågrønn faktor ligger i blågrønnstrukturen. De bidrar til overvannshåndtering i tråd med tretrinns strategien og ved bruk av naturbaserte løsninger. Dette er veldig positivt, men tiltakene kan dessverre ikke regnes med i blågrønn faktor for boligformålet. Tiltakene er heller ikke sikret i planforslaget. 7. Regnearket viser en kobling av blågrønne strukturer. Det kommer ikke fram av illustrasjonsplanen eller beskrivelsen hva denne koblingen består av. 8. Det er ikke samsvar mellom prosjektets areal , oppgitt øverst på regnearket (4849 m2) , og summen av arealene som er lagt inn i regnearket (4856 m2). Det betyr at det er noe feil i regnskapet, som må rettes. 9. Det er usannsynlig at eksisterende trær i øst kan bevares når det anlegges tursti i eiendomsgrensen. Dette må det nærmere redegjøres for. (Trærne må måles inn, snitt må vise turvegkonstruksjonen sammen med innmålte trær) 10. Det ser ut til at minstekravet til blågrønn faktor ikke oppfylles når regnskapet er korrigert for feilene.	6. Se pkt. 2 7. Oppdateres før rammesøknad i forhold til gjeldende utførelse. 8. Oppdateres før rammesøknad i forhold til gjeldende utførelse. 9. Trær planlegges revet. Privatrettslig avtale med nabo ved felling av trær var at nabo skulle få ta ned disse selv for å bruke tømmeret. 10. LARK har bekreftet at kravene kan oppfylles på mange måter, og at dette oppdateres før rammesøknad i forhold til gjeldende utførelse.
Eierskapsen he ten	1.		1.	

Enhet og kontaktperson	Må sikres i plankart og bestemmelser *(kun forhold som må sikres i tråd med PBL og ikke er dekket av annet lovverk) Skriv kort*	**Forslagsstillers kommentar til det som må sikres i plankart og bestemmelser**	Faglige råd/korte kommentarer utover krav *Skriv kort*	**Forslagsstillers kommentar til faglige råd**

Samrådsmatrise med kommentarer fra forslagsstiller 25.02.2026

Byantikvaren	1. Grønne kvaliteter i planen må sikres for fremtiden. Vi vet at folk kan være raske med å fjerne trær eller asfaltere fellesområder dersom dette ikke er regulert i bestemmelser.	Grønne kvaliteter er sikret gjennom regulering av et stort areal til felles blågrønn struktur, med tilhørende begrensninger.	1. Det er ingen registrerte kulturminner i nærheten. 2. Byantikvaren er positiv til saltak og trekledning malt i farger (som vist på illustrasjoner). Vi er også positive til at bebyggelsen omkranser et større tun. 3. Vi tar ikke stilling til prosjektets tetthet (antall enheter)	
Byarkitekten	1.		1. Prosjektet har positive kvaliteter. Rekkhus typologien er etterlengtet blant barnefamilier, et felles tun med felles parkering og felleshus er et godt grep, og illustrasjonsprosjektet viser tiltalende arkitektur med salttak og varme jordfarger med trekledning. 2. Største utfordring er tettheten i planen og antall boenheter. Planen vil medføre økt biltrafikk og en del av tunarealet vil gå til kjøring og parkering. Andel areal som er igjen for lek og opphold må økes og grønne kvaliteter må sikres. Samtidig ligger planområdet tett på store grønne arealer som også vil gjøre bomiljøet attraktivt. 3. Allikevel mener byarkitekten at en lavere utnyttelse/antall boenheter med samme typologien og samme hovedgrep er nødvendig for å gi et attraktivt og etterspurt prosjekt. 4. Byarkitekten tar ikke stilling til etablering av gangvei og turvei.	
Byggesakskontoret	1. § 4.1: Det bør ikke tillates bebyggelse og andre tiltak i strid med byggegrense. 2. § 4.1: Areal i blågrønn struktur kan ikke regnes med i uteoppholdsareal. 3. Vi er positive til fellesløsninger, men vurderer at dette bør være mer gjennomarbeidet ettersom boligene blir så små og at det sikres rekkefølgekrav for etablering av dette.	1. Nevnte mindre tiltak nærmere nabogrenser enn 4 meter vil kunne vurderes i byggesak, på lik linje med andre byggesaker. 2. Dette er vi uenig i, da f_BG er privat eiendom. 3. Det er først ved etablering av maks antall boenheter at det er krav om fellesareal i	4. Hovedfokuset innenfor byggesone 3 er tilpasning til strøkskarakter. Det bør vurderes å utforme boligene mer tilnærmet bebygde omgivelser. Vi stiller spørsmål ved om området vil tåle 20 nye boenheter. 5. Det bør sikres kompensering av naturverdier som er tapt.	4. Vi mener boligene tilpasser seg strøkskarakteren på en god måte. 5. Høye trær på eiendommen, der det planlegges bebyggelse, er felt, men arealer innenfor felles BG er fremdeles naturlig vegetert.

		KPA, og dette gjelder uavhengig av denne planen.		
Samfunnssikke rhet og beredskap	1.		1.	
Tomtegruppa	1.		1.	

Enhet og kontaktperson	Må sikres i plankart og bestemmelser *(kun forhold som må sikres i tråd med PBL og ikke er dekket av annet lovverk) Skriv kort*	**Forslagsstillers kommentar til det som må sikres i plankart og bestemmelser**	Faglige råd/korte kommentarer utover krav *Skriv kort*	**Forslagsstillers kommentar til faglige råd**
Bydrift	1.		1.	
Trd. parkering	1.		1.	
Kulturenheten ved				
Tr. Fylkeskommun e - veg	1.		1.	
Tr. Fylkeskommun e - samferdsel-kollektiv	1.		1.	