TRONDHEIM KOMMUNE
Tråanten tjïelte

Fagnotat

Vår ref.	Vår dato
2023/9609	06.05.2026

Til:	Kommunaldirektør, byrådsavdeling for byutvikling
Fra:	Ragna Fagerli, Byplankontoret

Sunnlandsskrenten 13 og Njardarvollen 26, r20220018, detaljregulering, sluttbehandling

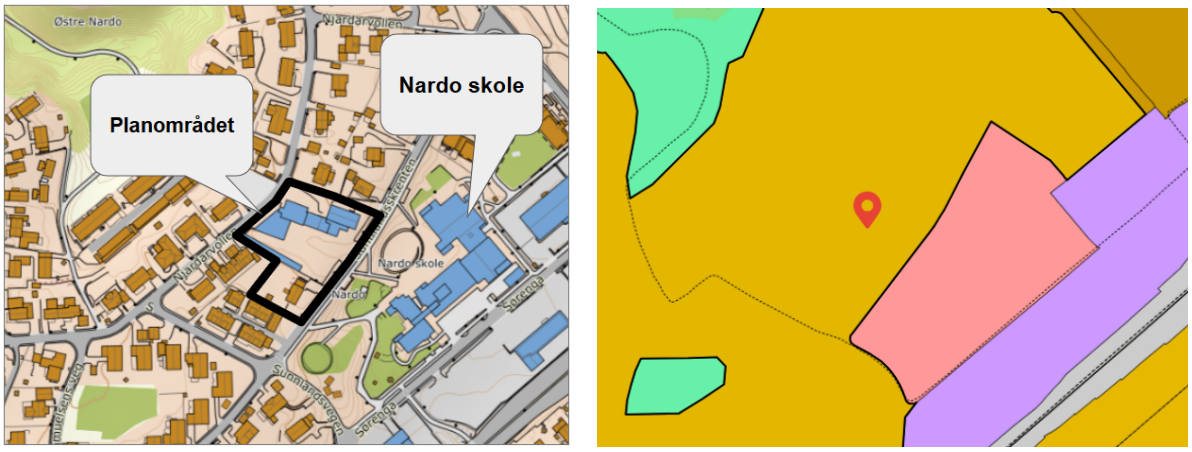
1. Hva notatet gjelder

Saken gjelder planforslag som kommer i to alternativer for eiendommene Sunnlandsskrenten 13 og Njardarvollen 26:

- Alternativ 1 er utarbeidet av plankonsulent PKA Arkitekter AS på vegne av forslagstiller Sunnlandsskrenten AS (Heim Eiendom AS og Ruta AS). Komplett planforslag forelå 05.07.2024. Etter at planforslaget ble stanset av Bystyret 19.06.2025 ble det sendt inn igjen revidert den 20.10.2025 og supplert 24.11.2025.

- Alternativ 2 er utarbeidet av Byplankontoret for å imøtekomme vedtakspunkter om bedre stedstilpasning i Bystyrets vedtak datert 19.06.2025. Dette er gjort i henhold til hjemmelen i plan- og bygningslovens § 12-11 *Behandling av private reguleringsplanforslag.*

Alternativene ble sendt på ny begrenset høring med frist for innspill 12.04.2026 og foreligger nå til sluttbehandling.



Figur 1: Planområdet ligger vis-a-vis Nardo skole i byggesone 3 i kommuneplanens arealdel.

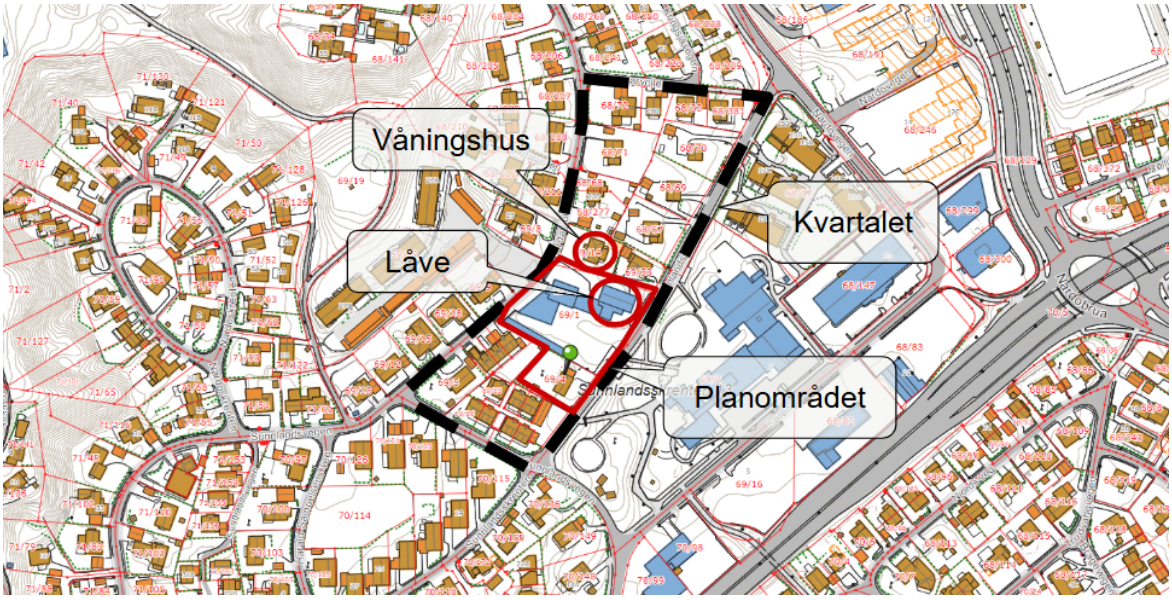
Planområdet

Planforslagene legger til rette for ny boligbebyggelse på eiendommene Sunnlandsskrenten 13 og Njardarvollen 26. Næringsvirksomheten som var i planområdet har opphørt og all eksisterende bebyggelse skal rives.

Reguleringsplanforslagene er utfyllende beskrevet i de to separate planbeskrivelsene.

Lokalisering og historisk kontekst

Planområdet ligger i kvartalet som avgrenses av Sunnlandsskrenten, Njardarvollen og Sunnlandsvegen. Kvartalet er hovedsakelig preget av småhusbebyggelse på 1½ til 2½ etasjer. Næringsvirksomheten, som hovedsakelig ble etablert på 1970- og 1980-tallet, skal rives. Innenfor kvartalet er våningshuset og låven gjenværende bygninger som opprinnelig tilhørte gården «Nardo Søndre». Disse bygningene har antikvarisk verdi klasse C. Låven er inkludert i planområdet, og er foreslått revet, mens våningshuset ligger rett nord og faller utenfor planområdets avgrensning.



Figur 2:Kvartalet med planområdet og gjenværende våningshus og låve av gården Nardo Søndre

Tidligere politiske vedtak

Ved førstegangsbehandling i bygningsrådet 07.02.2023 ble planen vedtatt lagt ut til offentlig ettersyn og høring, med følgende vedtak:

«Før saken sendes på høring skal følgende innarbeides i reguleringsplanforslaget:

- *B4 reduseres av hensyn til gatemiljøet i Njardarvollen og den gamle hovedbygningen Njardarvollen 24.*
- *B5 reduseres for ikke å være så dominerende mot nærmeste naboer i vest og sør.*
- *B1 reduseres mot sør av hensyn til naboer i sør og trappes opp mot B2.*

Før sluttbehandling må beregning av uteromsareal følge uteromsnormen.»

Revidert planforslag ble behandlet på nytt i bygningsrådet 05.09.2023 for avklaring om ovennevnte vedtakspunkter var godt nok ivaretatt. Det ble vedtatt at prosjektet var tilstrekkelig endret, og planen ble lagt ut på høring og offentlig ettersyn. Komplett planforslag til sluttbehandling forelå 05.07.2024. Da Bystyret fikk planforslaget til sluttbehandling 19.06.2025 ble det sendt tilbake med premisser om bedre stedstilpasning med følgende punkter:

1. *Planlagt bebyggelse skal i større grad tilpasses sine naboer i kvartalet, slik at planområdet kan bli oppfattet som helhetlig og godt integrert i strøket. Bygningene skal etterstrebe strøkets øvrige karakter når det gjelder fotavtrykk, volum, saltak, gesims- og mønehøyder.*

2. *Bebyggelsen skal legges langs etter veiene for å danne en kvartalsstruktur, slik at det dannes et stort, godt og grønt felles uteområde i midten.*

3. *Bygge- og mønehøyde ved saltak kan økes med inntil en og en halv meter høyere enn i utbyggers søknad.*



Figur 3: Illustrasjon av planprosjektet som ble sendt tilbake med premisser om bedre stedstilpasning

2. Beskrivelse av de alternative planforslagene

Det har vært uenighet mellom forslagstiller og Byplankontoret rundt hvordan man best kan skape et bomiljø med god stedstilpasning — i tråd med bestemmelser for byggesone 3 i KPA.

Byplankontoret vurderer at forslagstillers alternativ 1 ikke oppfyller bystyrets punkt 1, som spesifikt omhandler tilpasning til eksisterende naboer i kvartalet. Planprosjektet har ikke har blitt endret i tilstrekkelig grad siden vedtaket 19.06.2025 og mangler fortsatt god stedstilpasning, slik Byplankontoret ser det.

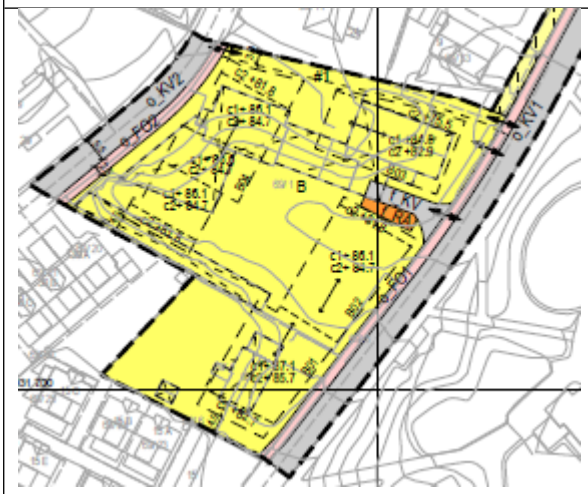
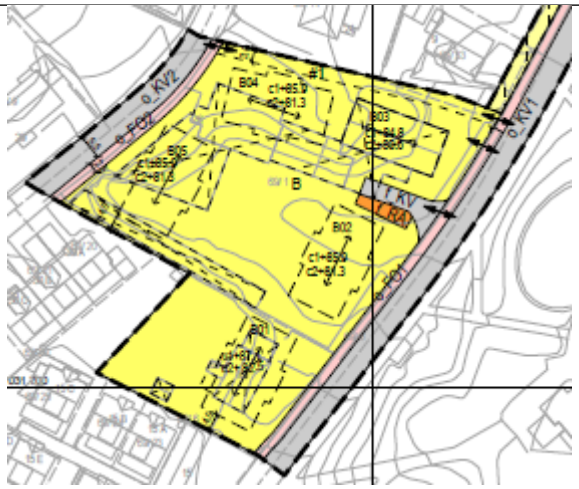
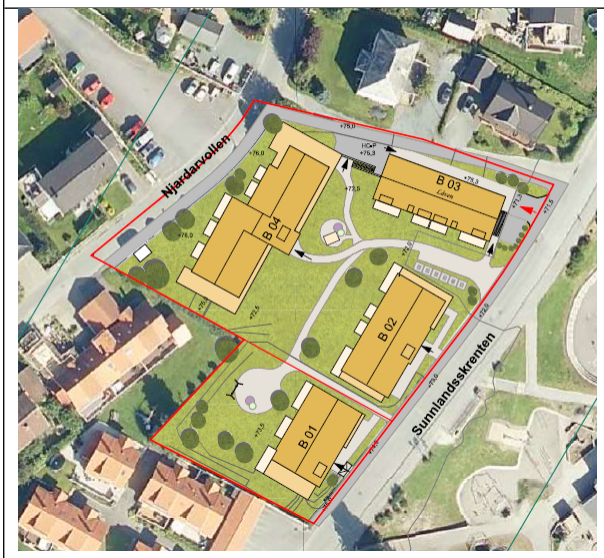
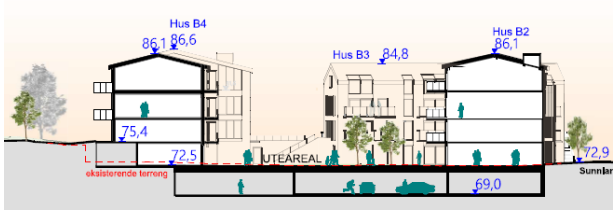
På bakgrunn av denne vurderingen har Byplankontoret utarbeidet et alternativ 2, med formål om å legge fram et alternativ for bystyret med ytterligere grad av stedstilpasning.

Begge alternativene er mer detaljert beskrevet i separate, vedlagte planbeskrivelser.

Byplankontorets alternativ 2 bygger på forslagstillers alternativ 1 med sine utredninger og deler mange løsninger.

Følgende oversikt viser kjerneforskjellene mellom forslagstillers og Byplankontorets planforslag:

Tabell 1 viser de sentrale forskjellene mellom de to alternative som foreligger til sluttbehandling

Forslagstillers Alternativ 1	***Byplankontorets Alternativ 2***
	
Plankart (utsnitt) Heim Eiendom AS	*Plankart (utsnitt) Byplankontoret*
	
Situasjonsplan, illustrasjon Heim Eiendom AS	*Situasjonsplan, illustrasjon Byplankontoret*
	
Tverrsnitt, illustrasjon Heim Eiendom AS	*Tverrsnitt, illustrasjon Byplankontoret*

 *Illustrasjon fra lufta/Njardarvollen, Heim E. AS*	 *Illustrasjon fra lufta/ Njardarvollen, Byplankont.*
 *Illustrasjon fra Nardo skole, Heim E. AS*	 *Illustrasjon fra Nardo skole, Byplankontoret*
 *Illustrasjon fra lufta i sør-øst, Heim E. AS (fra støyrapport)*	 *Illustrasjon fra lufta i sør-øst, Byplankontoret*
• 4 etasjer mot Sunnlandsskrenten og 3 etasjer mot Njardarvollen	• 3½ etasjer mot Sunnlandsskrenten og 2½ etasjer mot Njardarvollen
• Boliger med alle hovedfunksjoner på inngangsplan i alle etasjer med heis helt opp	• Toppleilighetene går over to plan (dupleks-leiligheter) med heis til nest øverste plan. Resten av leilighetene har alle hovedfunksjoner på et plan.
• Utnyttelse opptil 5300 m^2 BRA	• Utnyttelse opptil 4500 m^2 BRA
• Inntil 65 boliger	• Inntil 50 boliger
• Minimumsstørrelse per bolig er 30m^2	• Minimumsstørrelse per bolig er 35m^2
• Inntil 12,5 boliger/dekar	• Inntil 9,6 boliger/dekar
• Ingen sikret gangforbindelse øst-vest gjennom tunet	• Universelt utformet gangforbindelse øst-vest gjennom tunet

• B03 «Låven» tillates utvidet med ca. 6 meter i lengden og ca. 3 meter i bredden, med slakere takvinkel enn originalen (20° mot dagens 39°), med svalgang i nord og adkomstplatå	• B03 «Låven» planlegges med tilnærmet likt fotavtrykk, plassering og takvinkel (39°) som originalen. Bygningen skal oppføres i samråd med Byantikvaren.
• Takvinkler for B01, B02 og B04 er regulert til minimum 16°	• Takvinkel for B01, B02, B04 og B05 er regulert til 34-36°
• Det tillates svalganger på B01, B02 og B04 mot gårdsrommet	• Det tillates ikke svalganger

3. Byplankontorets vurdering

Det er positivt at bebyggelsen ved Njardarvollen i alternativ 1 nå er orientert langs veien fremfor på tvers, slik tidligere forslag viste. Likevel må det bemerkes at planprosjektet som helhet ikke har gjennomgått vesentlige endringer siden det ble avvist av bystyret i juni 2025. Kvartalet er avsatt til byggesone 3 og området ligger ikke i direkte tilknytning til et lokalt sentrum eller langs en sentral kollektivlinje, slik at det ikke er ønskelig med tung fortetting her. Formålet med byggesone 3 er at grad av utnytting alltid skal tilpasses områdets strøkskarakter og at ivaretakelse av eksisterende bomiljø skal tillegges stor vekt. Byplankontoret fastholder følgelig i sin vurdering at forslagstillers alternativ 1 ikke oppfyller Bystyrets vedtak av 19. juni 2025, som medførte stans av planforslaget. Alternativ 1 mangler fremdeles god stedstilpasning og foreslått tomteutnyttelse er for høy.

<u>Positivt ved planforslaget:</u>

Begge alternativ:

- Næringsvirksomhet flyttes bort fra boligstrøket.

- Etablering av boliger i et eksisterende boligstrøk, nært skole og relativt nært kollektivforbindelser.

<u>Utfordringer ved planforslaget:</u>

Begge alternativ:

- Kommunen mister næringsbebyggelse.

Alternativ 1:

- Foreslått bebyggelse fremstår ikke som godt tilpasset til omgivelsene. Tomteutnyttelsen er svært høy og med 12,5 boliger per dekar ikke i samsvar med kvartalet rundt, noe som er et KPA-krav for byggesone 3.

Alternativ 2:

- Utnyttelsesgraden på tomten er høy. Med en tetthet på 9,6 boliger per dekar ligger prosjektet i øvre sjiktet av hva

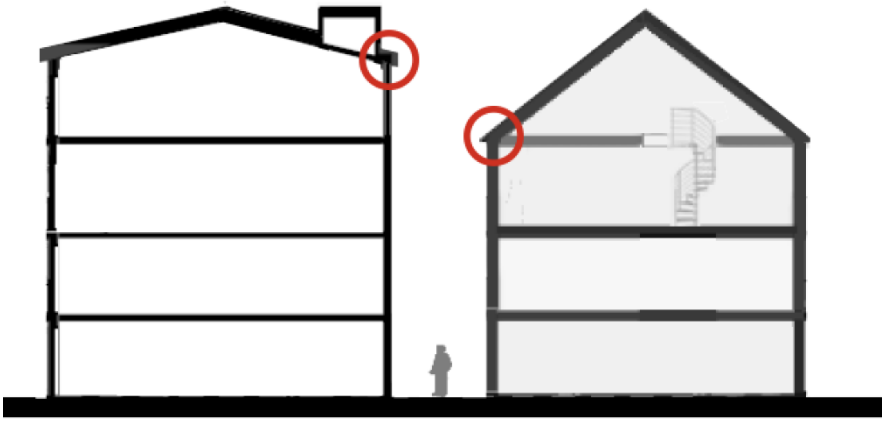
som anses som akseptabelt for byggesone 3.

Utnyttelsesgrad og stedskarakter

Forslagstillers alternativ 1 legger til rette for etablering av opptil 65 boenheter på 5,22 dekar, noe som tilsvarer en utnyttelsesgrad på 12,5 boliger per dekar. Byplankontoret vurderer denne utnyttelsesgraden som høy, og ikke forenlig med de hensyn som gjelder i byggesone 3. Når det fortettes er det ønskelig med kompakt og effektiv utbygging, men foreslått utnyttelsesgrad ivaretar ikke det eksisterende småhusmiljøet godt nok og skaper et uheldig brudd, etter Byplankontorets syn.

Byplankontorets alternativ 2 har, med 9,6 boliger per dekar, også en høy utnyttelsesgrad. Alternativ 2 er imidlertid utformet med bygninger som har et noe mindre fotavtrykk. Dette gir mer luft og lys mellom bebyggelsen, noe mer plass til grønt og mulighet for en kobling for gående øst-vest gjennom kvartalet.

Videre har Byplankontorets planforslag lavere gesimshøyder. Gesimsene er ½ etasje lavere enn forslagstillers alternativ 1, og dette har stor betydning i et kvartal der den typiske bebyggelsen er på 1 ½ til 2 ½ etasjer. Byplankontorets gesimshøyder bidrar til at husene vil oppleves lavere og mer tilpasset områdets skala og stedskarakter, sett fra gatenivå.



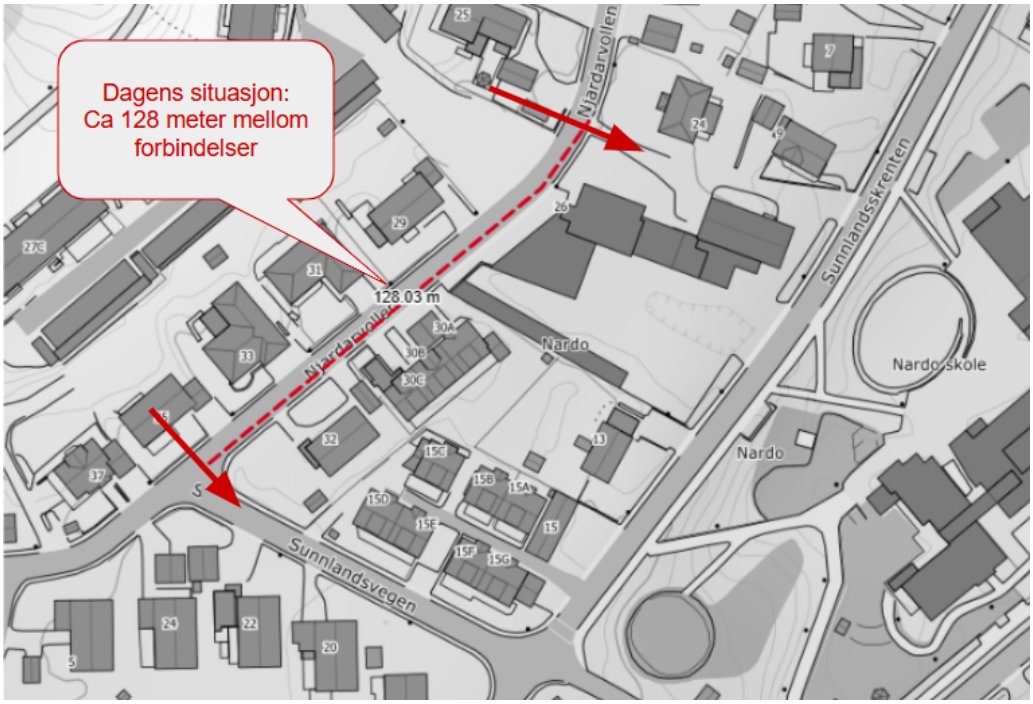
Figur 4: Alternativ 1 til venstre, alternativ 2 til høyre – gesimshøyder

Alternativ 1 er ikke endret i antall leiligheter eller antall etasjer siden Bystyret sendte planforslaget tilbake. Forslagstiller har redusert tillatt BRA med 100m^2 etter begrenset høring, men for å oppnå god stedstilpasning under de gjeldende premissene i byggesone 3, er det nødvendig at utnyttelsesgraden senkes ytterligere, slik Byplankontoret ser det.

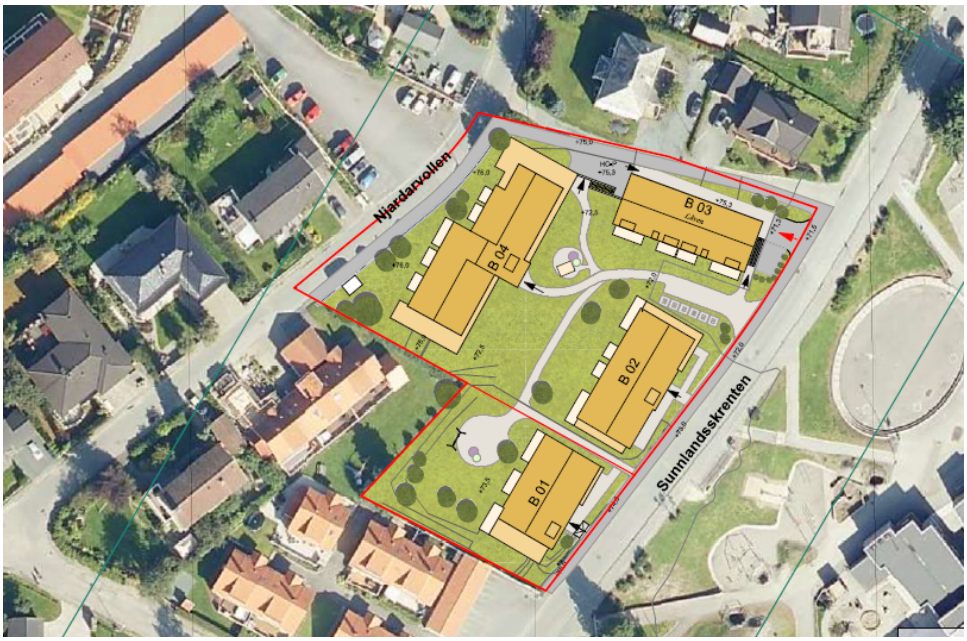
B04 mot Njardarvollen

Det er positivt at bebyggelsen mot Njardarvollen i det reviderte planforslaget (alternativ 1) er orientert langsetter veien, i tråd med Bystyrets vedtak punkt 2. Denne organiseringen bidrar til et bedre uteoppholdsareal i gårdsrommet sammenlignet med tidligere forslag. Samtidig innebærer endringen at felt B04 nå strekker seg langs nesten hele eiendommen, noe som resulterer i en sammenhengende bygningskropp på rundt 40 meter. Dette medfører at anlegget fremstår mer massivt, lukket og mindre tilgjengelig for omgivelsene.

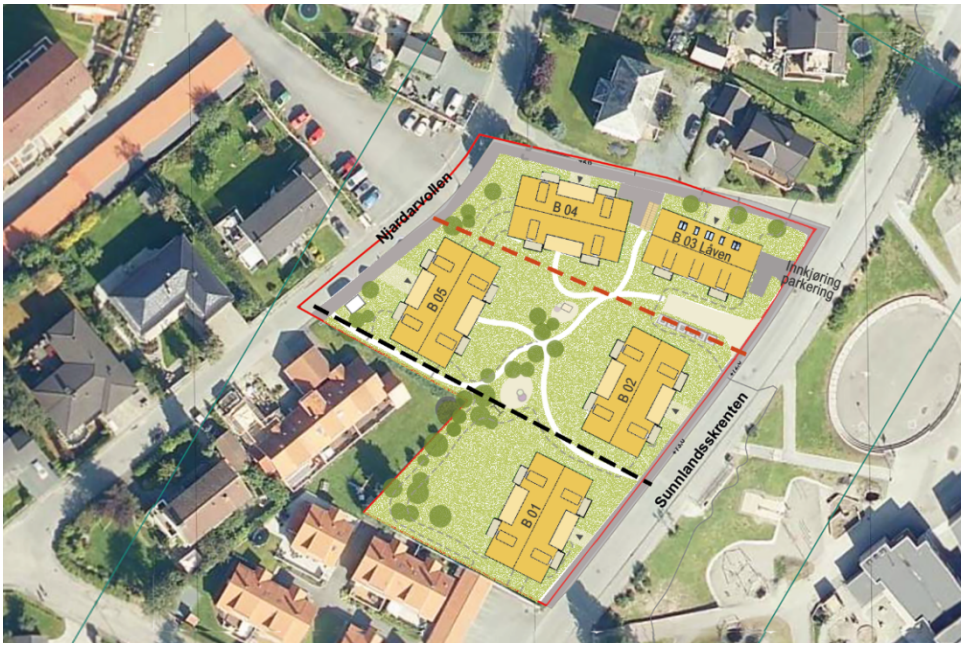
I det reviderte forslaget er den tidligere øst-vest-forbindelsen for gående også fjernet, og det er nå cirka 128 meter mellom Sunnlandsvegen og snarveien i nord. Dette avviker fra anbefalingene i kommuneplanens arealdel, som angir at kvartaler bør ha en maksimal lengde på 70 meter. En snarvei gjennom tunet vil ha stor betydning for både skolebarn og andre gående i strøket, og en slik forbindelse bør derfor prioriteres for å sikre god tilgjengelighet i området.



Figur 5: Dagens situasjon med ca. 128m mellom tverrforbindelser



Figur 6: Alternativ 1 har ikke sikret kobling for gående øst-vest gjennom anlegget



Figur 7: Alternativ 2 har sikret kobling for gående øst-vest gjennom anlegget (svart stiplet linje) samt siktlinje på tvers (rød stiplet linje)

Takform og visuelt uttrykk

Bystyrets vedtak krever saltaksbebyggelse for bedre tilpasning og integrasjon i kvartalet (Bystyrets punkt 1). B01, B02 og B04 foreslås i alternativ 1 med slake takvinkler på 16 grader. Disse skal etableres over delvis inntrukne toppetasjer og det foreslås takterrasser utenfor takene. Takene mister da sin samlende og omsluttende funksjon og bebyggelsen oppfattes ikke som helhetlig, men snarere som fragmentert. Byplankontoret vurderer at intensjonen bak ønsket om saltaksbebyggelse ikke er tilstrekkelig ivaretatt i Alternativ 1.



Figur 3 - Planlagte bebyggelse sett fra sør-øst. Utklipp illustrasjonsmodell. Utarbeidet av pka arkitekter datert 20.08.2025

Figur 8: Planlagt bebyggelse i alternativ 1 med slake saltak over delvis inntrukne toppetasjer. Byplankontoret vurderer at dette ikke vil oppfattes som et saltak fra gateplan og at utformingen vil oppfattes som lite helhetlig. (Illustrasjon fra støyrapport)

En takvinkel på 16 grader anses som lav og i grenseland for hva som visuelt oppfattes som et skråtak. Med en takvinkel på 16 grader vil bebyggelsen tilnærmet fremstå som flattaksbebyggelse fra gateplanet. Byplankontoret vurderer samlet sett at bystyrets ønske om saltaksbebyggelse ikke er tilstrekkelig ivaretatt.

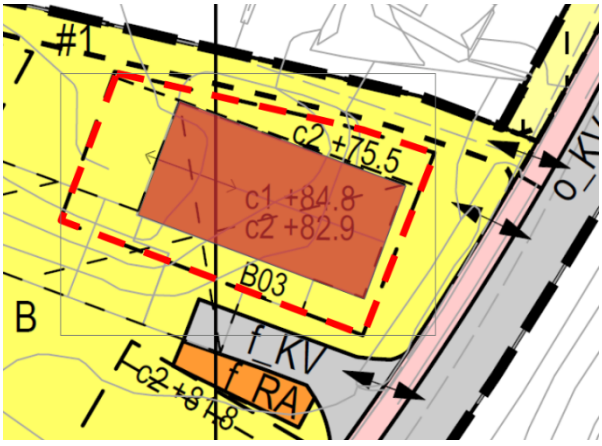
Alternativ 2 er utformet med et saltak på 34-36°. Her tillates det ikke inntrukne toppetasjer og takterrasser foran takene. Taket vil da oppfattes som omsluttende og vil bidra til at prosjektet får en utforming som bedre tilpasser seg nabolaget, der saltak er dominerende for småhusbebyggelsen.



Figur 9 viser planlagt bebyggelse i alternativ 2 med saltak som omslutter toppetasjene.

Bebyggelse B03 «Låven»

Intensjonen gjennom planprosessen har vært at den nye bebyggelsen som skal erstatte eksisterende låve (bygning B03), skal gjenskape det historiske minnet om gården Nardo Søndre på en autentisk måte. Gjenskapingen skulle realiseres ved at bygningen fikk et tilnærmet likt uttrykk med tilsvarende bygningsvolum, inkludert takvinkel, som den opprinnelige låven. Denne intensjonen er nå sterkt svekket i alternativ 1, der B03 tillates med et vesentlig større fotavtrykk i både lengde og bredde.



Figur 10: Fotavtrykk til den gamle låven vist i rødt og byggegrense med rød stiplet linje. Mulig utvidelse mot sør er ikke vist i illustrasjonsmaterialet

Utover dette planlegges bygningen tillatt med slakere takvinkel enn opprinnelig låve. Eksisterende låve har en takvinkel på ca. 39°som nå tillates senket til 20°. Det planlegges også etablering av en svalgang i nord og et adkomstplatå mot nord og øst.

Våningshuset til den historiske gården grenser til planområdet og representerer sammen med låven resterende deler av historien i området. Byplankontoret fremhever at dersom låvens minne i praksis svekkes, vil en viktig del av nabolagets historie forsvinne.

Alternativ 1 sikrer bruk av lignende farge- og materialvalg som eksisterende låve, men Byplankontoret vurderer at dette ikke er et tilstrekkelig virkemiddel for å opprettholde det historiske preget, ettersom bygningen forøvrig tillates endret i så stor grad at minnet i praksis forsvinner.



Figur 11: Alternativ tillater at låven endres grunnleggende, med slak takvinkel, utvidelser i lengden og bredden, og med svalganger og adkomstparti i nord. Mulig utvidelse mot sør er ikke illustrert.

I alternativ 2 er intensjonen om å bevare og gjenskape låvens uttrykk bedre ivaretatt og sikret gjennom bestemmelser. Planforslaget i alternativ 2 forholder seg til fotavtrykket til den gamle låvebygningen, det er sikret at taket skal ha en takvinkel på tilnærmet 39° og gjennom bestemmelsene sikres formspråk, materialbruk og detaljering. I dette alternativet er det satt begrensninger for takopplett, det tillates ikke svalganger og adkomstplatå og det er sikret at detaljering og fargesetting skal skje i samråd med Byantikvaren. Dette sikrer at B3 i større grad vil framstå som en renovert låvebygning, noe som vil bevare siste rest av det historiske minnet om gården Nardo Søndre.

4. Forhold til kommuneplanens arealdel

Planarbeidet for alternativ 1 har pågått lenge og ble derfor i utgangspunktet utarbeidet etter forrige KPA (2012-2024). Etter siste høring har forslagstiller tilpasset bestemmelsene til å være i tråd med gjeldende KPA.

I KPA gjelder *§ 23.5 Byggesone 3 – øvrige byområder 23.5.1 Utnyttelsesgrad*, som regulerer at grad av utnytting alltid skal tilpasses områdets strøkskarakter, og ivaretakelse av eksisterende bomiljø, naturverdier og kulturhistoriske verdier skal tillegges stor vekt ved nye bygninger og andre tiltak. (...). Byplankontoret mener at alternativ 2 tilpasses området på en langt bedre måte enn alternativ 1.

På grunn av at planarbeidet ble startet lenge før ny KPA, er det ikke utredet blågrønn faktor. Dette er i utgangspunktet et krav. Det vil være krav om å oppfylle dette KPA-kravet ved byggesøknad. Byplankontoret vurderer kravet som oppnåelig ved nærmere prosjektering, blant annet fordi det er tilstrekkelig med terreng i planområdet som kan benyttes til grønt og

overvannshåndtering. Byplankontoret vurderer blågrønn faktor som gjennomførbar og at det kan aksepteres at dette ikke er utredet nærmere på planstadiet.

5. Konsekvenser for sosial bærekraft

Planforslagene genererer økt tilflytting til området. Det er sikret at det skal dokumenteres tilstrekkelig skolekapasitet før det kan gis rammetillatelse for nye boliger.

De to alternative har relativt lik boligsammensetning. I alternativ 1 er det sikret at minimum 15 % av leilighetene skal være 4-roms eller større, mens i alternativ 2 er det sikret at minimum 10 % av leilighetene skal være 4-roms eller større. Begge forslagene har krav om at minimum 50 % av leilighetene skal være 3-roms eller større og ingen av planforslagene tillater ettromsleiligheter.

Alternativ 1 stiller krav om at alle boenheter skal være minst 30m^2, mens alternativ 2 krever 35m^2. Alternativ 2 legger dermed opp til bedre bokvalitet i de minste toromsleilighetene, der 30m^2 gir mindre rom for god utforming. Begge alternativ sikrer minimum 50m^2 til felles, innendørs oppholdsareal. Dette fellesarealet kan, dersom utformingen er god, gi en ekstra bokvalitet for beboerne og kan bidra til bedre tilhørighet og naboskap.

6. Konsekvenser for næring

Gjeldende reguleringsplan regulerer planområdet til kontor, industri, lager og boliger. Næringsvirksomheten på eiendommen er avviklet, og planen medfører riving av næringsbebyggelsen. Planforslagene inneholder ikke noe næring, og kommunen mister følgelig næringsareal som følge av planen. Byplankontoret mener dette kan aksepteres her, ettersom næringsområdet som foreslås omregulert ligger i et etablert boligområde, nært skole og uten annen næring i nærheten. Det vil være positivt å slippe næringstrafikk i dette området.

7. Konsekvenser for klima og ytre miljø

Planområdet ligger i gang- og sykkelavstand til butikker, servicefasiliteter og områder med mange arbeidsplasser. Det er tilrettelagte gang- og sykkelforbindelser inn mot sentrum, og området har kollektivtilbud innen 10 minutters gange. Planforslaget er i tråd med den kompakte tettstedsutviklingen som fremmes i byvekstavtalen av 06.09.2023.

Ombrukspotensialet i eksisterende bygningsmasse skal kartlegges før riving.

Planforslaget berører kun naturverdier helt marginalt, med noen trær og busker i dagens hage på Sunnlandsskrenten 13. Omfanget vurderes så begrenset at prinsippene i naturmangfoldloven §§ 8-12 anses ivaretatt uten nærmere vurdering.

8. Økonomiske/administrative konsekvenser

Det planlegges å etablere fullverdige fortau langs Njardarvollen og Sunndalsskrenten ved utbyggingsområdet, og mellom utbyggingsområdet og Nardovegen, på vestsiden av Sunnlandsskrenten. Fortauene skal driftes av kommunen.

Tiltak som ligger i planen er sikret gjennom rekkefølgekrav.

9. Prosess og medvirkning

Planforslaget har vært til offentlig ettersyn i perioden fra 30.09.2023 til 13.11.2023 og det kom inn 15 skriftlige merknader. Merknadene er oppsummert og besvart i planbeskrivelsene.

Hovedtemaene i merknadene er:

- *Trafikksikkerhet*
  Det uttrykkes bekymring for trafikksikkerheten, særlig i forbindelse med Sunnlandsskrenten som skolevei. Det oppgis at dagens situasjon allerede er uoversiktlig på grunn av korttidsparkeringen ved skolen rundt henting og bringing av barn. Flere merknader omhandler planlagt renovasjonsløsning som uheldig fordi det legges opp til rygging inn fra eller ut i Sunnlandsskrenten vis-a-vis skolen.

- *Utforming og stedstilpasning*
  Det argumenteres for at planforslaget bør tilpasses småhusområdet bedre. Utbyggingsmønsteret oppfattes som for dominerende og det gis uttrykk for at bygningene i større grad bør innordne seg omkringliggende bebyggelse.

  Flere merknader omhandler låven der det påpekes at den antikvariske verdien bør bli bedre ivaretatt.

- *Tomteutnyttelse*
  Det har kommet mange råd om at tiltaket bør ha en lavere tomteutnyttelse.

- *Leilighetssammensetning*
  En del merknader omhandler at planområdet bør legge bedre til rette for barnefamilier og leilighetssammensetningen bør endres slik at det blir en større andel familievennlige boliger.

- *Bomiljø*
  Det har kommet råd om at bomiljøet bør sikres ved at det ikke tillates ensidig belyste øst- eller nordvendte boliger.

Forslagsstiller har redegjort at følgende ble ivaretatt som følge av innspillene (relevante utdrag som svarer opp ovennevnte hovedtemaer):

- § 3.1 Maksimalt antall boenheter er tatt inn
- § 3.2 Krav til andel 3-roms og større og 4-roms leiligheter er økt
- § 3.2 Flere krav til boligkvalitet ift. ensidighet, dagslys og solinnslipp tatt inn
- § 10.7 Krav til ombrukskartlegging i eksisterende bygningsmasse (låven som rives)

Følgende hovedtemaer ble ikke tilstrekkelig bearbeidet, etter Byplankontorets syn:

- Tillatt maksimal tomteutnyttelse
- Strøkstilpasning
- Oppfyllelse av gjeldende KPA når det gjelder totalarealkravene til felles uteoppholdsareal
- Universelt utformet forbindelse (og sikt) øst-vest gjennom planområdet

Ny begrenset høring 2026:
Planforslaget i to alternativer ble sendt på ny, begrenset, høring med høringsfrist 12.04.2026. Dette ble gjort fordi planforslaget (alternativ 1) var endret og for å orientere og få innspill på både endret planforslag og Byplankontorets planforslag fra naboer og berørte myndigheter.

Det kom inn 12 uttalelser, i tillegg til uttalelsen fra forslagstiller.

I etterkant av den begrensede høringen har forslagstiller endret alternativ 1 på følgende vis:

- Statsforvalterens innsigelser imøtekommes.

- Noen av de faglige rådene fra Statsforvalteren er fulgt:

- Faglig råd 1 etterkommes ikke og det viderefører planforslagets støybestemmelse § 3.6, da forslagstiller vurderer at den innholdsmessig er i tråd med KPA 2022-2034.

- Faglig råd 2 om bedre stedstilpasning etterkommes ikke, men det er foreslått mindre endringer på takvinkel på B01, B02 og B04 (fra 14 ° til 16°) og BRA er redusert fra 5400m^2 til 5300m^2.

- Faglig råd 3 og 4 etterkommes. Planforslagets § 3.2 Boligsammensetning og boligkvalitet er nå endret i tråd med krav i KPA 2022-2034 § 10.2, og det tillates nå ikke 1-roms leiligheter, minste størrelse på boenheter er 30m2 BRA, og solkravet for ensidig belyste leiligheter gjelder nå 21. april etter kl 12.

I etterkant av den begrensede høringen har Byplankontoret endret sitt alternativ 2 på følgende vis:

- Hus B04 er justert noe på plankartet og illustrasjonsplanen er tilpasset plankartet.

- På illustrasjonsplanen er den universelt utformede gangveien gjennom tunet noe justert/ styrket og terrengtrapp er tatt ut. Felles uteoppholdsareal er justert fra ca. 1600m^2 til ca. 1500m^2. På illustrasjonen «sett fra lufta i sør-øst» er vinduene av blokk 5 fjernet i gavlvegg ved sokkel.

- Jamfør merknad fra Klima- og miljøenheten er det tatt inn en reguleringsbestemmelse som sikrer følgende: For *trær som må felles i forbindelse med anleggsfasen, skal det nyplantes stedegne løvtrær i uteomhusarealet.* Det er også tatt inn i bestemmelsene at hekken mot nabo i Njardarvollen 30A skal bevares og erstattes om det ikke lar seg gjøre, under anleggsarbeidet.

- Det er utdypet at balkonger og takterrasser ikke tillates ved gavlvegger.

- KPA bestemmelse §10.2 Ensidig belyste boenheter utenfor byggesone 1, må ha stue eller privat uteoppholdsplass inntil stue med sol 21. april i minst tre timer etter kl. 12 er tatt inn/ korrigert.

- Felles innendørs oppholdsareal er økt fra minimum 30m^2 til minimum 50m^2.

Forslagstiller har kommentert Byplankontorets alternativ 2 på følgende måte

(kort oppsummert):

- Husene står for tett. Dette skaper problemer med brannregler, gir mørke leiligheter med mye innsyn, og det er uklart hvordan man skal løse den bratte skråningen mot veien.
- Det er planlagt boliger på bakkeplan rett ved siden av bratte skråninger eller høyt terreng. Dette vil føre til mørke leiligheter.
- Når det gjelder uteareale ne er det forskjell på bare 30–80 m^2 mellom de to alternativene.
- Alternativ 1 har vært planlagt i 5 år og følger forrige KPA når det gjelder uterom. Heller ikke alternativ 2 ser ut til å klare de nyeste kravene til uteareal.
- Alternativ 1 har mer enn nok sol til å tilfredsstille både forrige og gjeldende KPA, selv om det ble tegnet før ny KPA kom.
- Alternativ 1 har selv valgt en strengere standard som sikrer mer sol i stua enn forrige KPA krever.
- Alternativ 2 legger opp til fire like bygg som er plassert innenfor trange rammer. Fordi byggene er både korte og smale, blir det i praksis umulig å skape en god variasjon i leilighetstyper.
- Fellesarealer som trapper, heis og korridorer tar for mye plass i hver etasje og det blir igjen uforholdsmessig lite areal til selve leilighetene.
- Med disse bygningsvolumene tvinges man til å bygge store leiligheter over to etasjer. Dette fører til at hver tredje bolig blir en såkalt "duplex", som i praksis fungerer som rekkehus på toppen av en blokk. Disse boligene er lite attraktive for både eldre og barnefamilier, fordi de mangler heisadkomst til alle rom og er upraktiske i hverdagen. Nærområdet har allerede mer enn nok av slike store boliger.
- Lav takhøyde gjør det vanskelig å utnytte loftet. Fordi arealet under taket er så smalt, går mye av plassen bort til interne trapper og områder man ikke kan stå oppreist i. Dette resulterer i dyre kvadratmeter som gir lite bokvalitet. Erfaring viser at slike leiligheter over to plan er lite etterspurte i Trondheim
- Tegningene for alternativ 2 ser ut til å ha glemt at takterrasser krever ekstra tykke gulv.
- Innkjøringen til parkeringskjelleren i «Låven» er tegnet på en måte som skaper problemer for resten av bygget. Man må enten ofre sørsiden av bygget eller bruke verdifull boligplass på bakkeplan til en kjørerampe. Begge løsningene fører til at fasaden mot det felles gårdsrommet blir lukket.
- Selv om det mangler nøyaktige tall for hvert bygg i alternativ 2, viser foreløpige beregninger at det totale boligarealet er betydelig lavere enn det som blir hevdet. Når man trekker fra mørke kjellerarealer og de trange loftsrommene, ender man opp med rundt 4 100m^2 i stedet for 4 500m^2.
- Alternativ 2 krever en ny gangvei som skal være tilgjengelig for alle, men dette skaper store praktiske problemer. Hvis veien legges mellom hus 4 og hus 5, må man bygge høye støttemurer for å håndtere høydeforskjellen, noe som vil ødelegge både uteområdet og bokvaliteten i første etasje. Velger man i stedet å legge veien langs nabogrensa i sør, må flere av de planlagte leilighetene fjernes, samtidig som det vil føre til mye mer innsyn for naboene. Siden det allerede finnes en snarvei bare noen meter unna, fremstår gangforbindelsen som unødvendig.
- Det påpekes at Byplankontoret har brukt en feilaktig tegning av alternativ 1 i høringsmaterialet som er hentet fra en støyrapport. Tegningene er ikke kvalitetssikret for forvrenginger i modellen. Samtidig er det oppdaget at plankartet og illustrasjonsplanen for alternativ 2 ikke samsvarer, noe som allerede er meldt inn til Byplankontoret som en

feil.

Byplankontorets svar på forslagstillers kommentarer:

Hovedgrep og stedstilpasning
Alternativ 2 er utarbeidet med et tydelig mål om bedre stedstilpasning enn det som ligger i alternativ 1. Ved å redusere tomteutnyttelsen (BRA) og antallet leiligheter, oppnår man et planprosjekt som i mindre grad bryter med det eksisterende nabolaget. Selv om uterommet totalt sett er forholdsvis lik i begge alternativer, gir reduksjon i utnyttelsesgrad og antall leiligheter utslag i økt mengde uteoppholdsareal *per bolig* i alternativ 2.

Det bemerkes at også Byplankontorets alternativ innebærer en høy tomteutnyttelse. Blokkbebyggelsens (B01, B02, B04 og B05) er regulert med et fotavtrykk som ligger i det øvre sjiktet av hva som bør utvikles innenfor byggesone 3. Tettheten anses dog som akseptabelt for å sikre et arealeffektivt og gjennomførbart prosjekt. Prosjektet er illustrert med gode marginer for maksimal utnyttelse og det er tatt høyde for at bebyggelsens fotavtrykk kan reduseres innenfor rammene uten at det trenger å bli færre boliger av den grunn.

Bygningsutforming og bokvalitet
Bygningene er organisert med en sentral kjerne for trapp og heis, med leiligheter plassert rundt denne. Denne strukturen gir stor fleksibilitet i leilighetssammensetningen og sikrer gode planløsninger.

Planforslaget ekskluderer bruk av svalganger og lange korridorer. Slike løsninger vurderes å ha vesentlige ulemper for bokvaliteten, og anses som lite hensiktsmessige i dette strøket.

Terrengtilpasning
Når det gjelder bebyggelsens plassering i terrenget, følger alternativ 2 i hovedsak prinsippene fra alternativ 1. Bebyggelsen i alternativ 2 er mer oppdelt for å gi plass til ny gangforbindelse og sikt gjennom tunet, og terrenget i mellomrommene mellom husene vil bli tilpasset med terrasseringer/ avtrapppinger og forstøtningsmurer i videre detaljprosjektering. I likhet med alternativ 1 utnytter boligene i skråningen mellom Njardarvollen og Sunnlandsskrenten arealer i sokkelen og planløsningene tilpasses i detaljeringsfasen.

Boligtyper og loftsløsninger
Bruk av leiligheter over to plan (dupleks- leiligheter/ «Maisonette»/ «Penthouse») er en velkjent og funksjonell boform. Ved å bygge over to plan kan antall inngangssoner reduseres og heisen trenger ikke føres helt opp. Dette frigjør mer areal til selve leilighetene. Hovedfunksjonene (stue, kjøkken, bad og ett soverom) ligger på inngangsplanet, og kravene til tilgjengelighet er oppfylt der. Loftsetasjen kan da utformes friere som en "bonus-etasje".

Kombinasjonen av loftsetasjer, takterrasser og karnapper gir boligene en merverdi. Disse arealene er attraktive for mange, fra eldre som ønsker ekstra plass til kontor og gjesterom, til familier med behov for mer fleksibilitet. For å bevare områdets særpreg er det lagt vekt på klassiske saltak, der utnyttelsen av loftet er nøkkelen til å forene bokvalitet med tradisjonelt

arkitektonisk uttrykk.

Planprosessen og videre detaljering
Byplankontoret har utviklet et gjennomtenkt planprosjekt *på rammenivå*, som tydelig viser potensialet for en bedre stedstilpasning.

Byplankontoret anerkjenner at forslagsstiller har hatt anledning til å gå dypere inn i planområdets detaljer. Byplankontorets ressurser og tidsbruk har vært prioritert om de overordnede rammene i planforslaget, og illustrasjonsmaterialet er derfor ikke like detaljert. Det vurderes likevel at alternativ 2 er tilstrekkelig prosjektert på et plannivå, og gir gode og gjennomførbare rammer for videre prosjektering. Illustrasjonsplanen er nå justert for å sikre samsvar med plankartet, og selv om øvrige skisser fremdeles har enkelte mindre avvik, vurderes de å gi et godt nok bilde av planens virkning.

Teknisk prosjektering som angår for eksempel valg av brannkonsept, byggemåter med dekketykkelser, innmåling av parkeringsrampe, etc., blir avklart gjennom videre detaljprosjektering. Rammene i alternativ 2 gir tilstrekkelig rom for gode og tekniske lovpålagte løsninger.

Byplankontoret har vært opptatt av å løse Bystyrets bestilling om bedre stedstilpasning uten å bruke mer ressurser enn nødvendig. Byplankontoret bemerker at en reguleringsplan gir en ytre ramme, og at utnyttelsen og volum sett opp mot stedstilpasning er det viktigste å fastsette i denne type fortettingsprosjekt. Det vil alltid være behov for videre prosjektering innenfor de rammene som kommunen bestemmer gjennom KPA og Bystyrets behandling i den enkelte sak.

Kort oppsummering av øvrige høringsinnspill fra begrenset høring av de to alternativene (med høringsfrist 12.04.2026):

- *Statsforvalteren i Trøndelag*
  Fremmet følgende innsigelser:

1. Statsforvalteren som klima- og miljømyndighet fremmer, med hjemmel i pbl § 5-4 og med bakgrunn i T-2/16 punkt 3.5, innsigelse til alternativ 1 da forsvarlig håndtering av fremmede, skadelige arter ikke er sikret i bestemmelsene.
2. Statsforvalteren som klima- og miljømyndighet fremmer, med hjemmel i pbl § 5-4 og med bakgrunn i T-2/16 punkt 3.6 og SPR-AM, innsigelse til alternativ 1 da parkeringsdekningen er høyere enn gjeldende kommuneplanens arealdel åpner for.
3. Statsforvalteren med sektormyndighet for barn og unges interesser og folkehelse fremmer med hjemmel i PBL § 5.4 og med bakgrunn i De rikspolitiske retningslinjer for barn og planlegging og særlige viktige nasjonale og regionale interesser på folkehelseområdet, innsigelse til planen inntil krav om uteoppholdsarealer og innendørs fellesarealer er ivaretatt i tråd med gjeldende KPA.

   Kom med følgende faglige råd:

1. Det bør tas inn i bestemmelsene at soverom skal plasseres mot stille side også i nedre del av gul støysone (Lden > 55 dB på fasade).
2. Gir faglig råd om bedre stedstilpassing av utbyggingsområdet enn forslaget legger til rette

for.
3. Bestemmelse § 3.2 bør endres i tråd med kommuneplanens bestemmelse § 10.2.
4. Planforslaget bør utarbeides i tråd med kommunens vurderinger om at det ikke kan etableres ett-romsleiligheter og at det stilles tydelige krav til leilighetsstørrelse angitt i m2

Byplankontoret bemerker at Statsforvalterens innsigelser som handler om håndtering av fremmede arter og samsvar med ny KPA, er ivaretatt ved endrede bestemmelser. Temaene er ikke kontroversielle. Byplankontoret anser disse som kurant endret gjennom oppdatering mot gjeldende KPA. Det er sendt Statsforvalteren melding om endringene og bedt om at innsigelsene trekkes. Det er ikke mottatt svar i skrivende stund. Byplankontoret vil orientere byrådsavdeling for byutvikling når dette er i avklart, og innen bystyrets behandling.

- *Trøndelag fylkeskommune*
  Støtter Byplankontoret i at utnyttelsesgraden og byggehøydene i forslagsstillers alternativ 1 ikke ivaretar det eksisterende bomiljøet godt nok og at det skaper et uheldig brudd med småhusmiljøet i kvartalet. Mener at alternativ 2 i større grad tilpasser seg omgivelsene. Mener det er positivt at alternativ 2 åpner for en øst-vest kobling for gående.

- *Byarkitekten*
  Vurderer at alternativ 2 gir en bedre tilpasning til strøkskarakteren og er mer i tråd med bystyrets vedtak. Mener at alternativ 2 styrker sammenhengen med omgivelsene gjennom bruk av saltak og rendyrkede, definerte volumer. Vurderer det som positivt at bebyggelsen mot Njardarvollen er brutt opp i alternativ 2 og at gangforbindelsen er opprettholdt.

- *Byantikvaren*
  Vurderer at alternativ 2 i klart størst grad ivaretar hensynet til gårdsanlegget, som er blant de få resterende sporene i området etter eldre bebyggelse. Vurderer også at alternativ 2 har en bedre tilpasning til strøkskarakteren og småhusbebyggelsen i dette området.

- *Klima- og miljøenheten*
  Viser til at det innenfor planområdet finns flere større trær og busker og at mye av dette naturmangfoldet vil måtte vike under bygging. Anmoder om at det skal plantes nye stedegne trær som et kompenserende tiltak for de som må fjernes.

- *Kommunalteknikk*
  Savner bestemmelsesområde for parkeringskjeller. Mener at det bør være færre avkjørsler. Vurderer at snarvegen i nord bør utformes slik at innkjøring til p- kjeller og renovasjon bør legges i tilknytning til den. Etterlyser sporingskurver og siktlinjer og at det presiseres at offentlig samferdselsanlegg skal teknisk plangodkjennes før IG.

- *Østen Jensen (nabo Njardarvollen 30C)*
  Mener at begge alternativer oppfattes konfliktfylt i forhold til områdets strøkskarakter, men at alternativ 2 bryter i mindre grad med helheten i nabolaget.

- *Liv Aspaas og Fredrik Dessen (nabo Njardarvollen 30A)*

Mener at alternativ passer i størst grad med Bystyrets ønsker og støtter i hovedsak alternativ 2, men har også innvendinger mot denne. Ønsker blant annet at det sikres at det ikke etableres takterrasser på gavlvegger. Ønsker at gangveien gjennom tunet ikke etableres ved deres eiendomsgrense og at hekken bevares som en skjerm.

- *Styret i Sameiet Njardarvollen 27*
  Sameiet støtter Byplankontorets alternativ 2 og anbefaler at den legges til grunn for videre behandling.

- *Solveig Mjølsnes (nabo Njardarvollen 32)*
  Støtter Byplankontorets forslag og mener det er et godt kompromiss.

- *Kevin Rosvold (nabo Njardarvollen 27B)*
  Samtykker til alternativ 2, slik Byplankontoret oppfatter det.

- *Ingrid Moen (nabo Sunnlandsskrenten 15C)*
  Mener at alternativ 2 er å foretrekke for naboene. Vurderer at alternativ 1 ikke vil passe inn i nabolaget, det vil fremstå stort og lukket i et nabolag med småhus og eneboliger. Vurderer at det bør bygges slik at det blir luft mellom husene, husene bør ikke være for høye og med mange små leiligheter.

Innspillene er svart ut mer detaljert i planbeskrivelsen.

10. Byplankontorets forslag til vedtak:

Bystyret vedtar alternativ 2 for Sunnlandsskrenten 13 og Njardarvollen 26, detaljplan til sluttbehandling.

Planforslagets alternativ 2 er vist på kart i målestokk 1:1000, merket Trondheim kommune, datert 23.05.2022, sist endret 21.04.2026, i bestemmelser sist endret 06.05.2026, og beskrevet i planbeskrivelse sist endret 06.05.2026.

Vedtaket fattes i henhold til plan- og bygningsloven § 12-12.

Vedlegg:

1 vedlegg 1: Sunnlandsskrenten 13 og Njardarvollen 26, planbeskrivelse alternativ 1
2 vedlegg 2: Sunnlandsskrenten 13 og Njardarvollen 26, planbeskrivelse alternativ 2
3 vedlegg 3: Sunnlandsskrenten 13 og Njardarvollen 26, r20220018, kart alternativ 1
4 vedlegg 4: Sunnlandsskrenten 13 og Njardarvollen 26, r20220018, kart alternativ 2
5 vedlegg 5: Sunnlandsskrenten 13 og Njardarvollen 26, bestemmelser alternativ 1
6 vedlegg 6: Sunnlandsskrenten 13 og Njardarvollen 26, bestemmelser alternativ 2
7 vedlegg 7: Illustrasjoner alternativ 1
8 vedlegg 8: Illustrasjoner alternativ 2
9 vedlegg 9: Sammenstilling illustrasjoner alternativ 1 og alternativ 2
10 vedlegg 10: Høringsinnspill samlet