Planident: r20220018
Arkivsak: 23/9606 (20/77697)

Detaljregulering av Sunnlandsskrenten 13 og Njardarvollen 26

Planbeskrivelse

Dato for siste revisjon av planbeskrivelsen : 06.05.2026
Dato for godkjenning av bystyret : 22.10.2022
Dato for oppdatering etter bystyrets vedtak : 09.11.2026

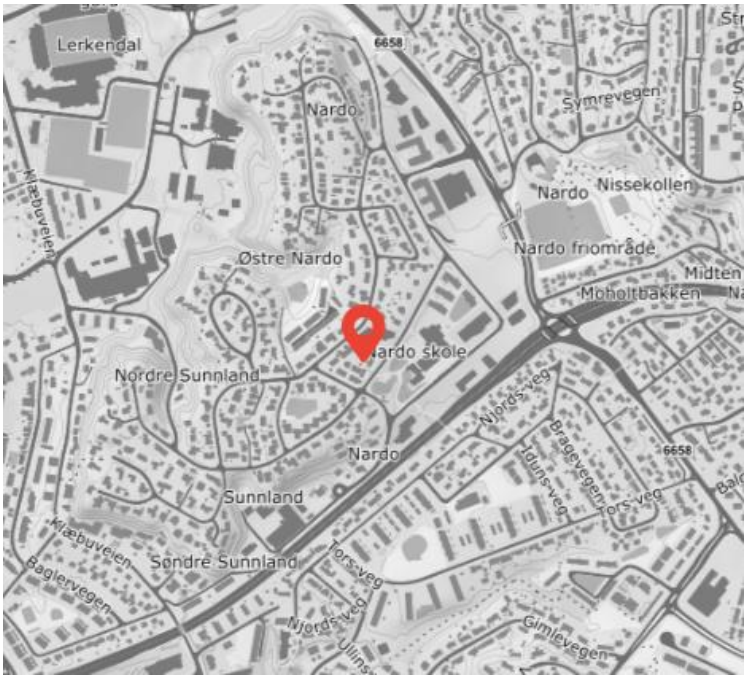
Endring av planbestemmelsene omfatter en økning av takvinkel fra minst 16° til minst 20° for felt B1, B2 og B4. Gesimshøydene i disse feltene reduseres med minst 1 meter, mens maksimal tillatt mønehøyde beholdes uendret.

Bystyrets vedtak 22.10.2026:

Bystyret vedtar forslag til detaljregulering for Sunnlandsskrenten 13 og Njardarvollen 26, r20220018, som vist på plankart kart i målestokk 1:1000, merket PKA Arkitekter, datert 23.05.2022, sist endret 28.08.2026, og bestemmelser sist endret 28.08.2026. Planbeskrivelsen for alternativ 1, sist endret 06.05.2026, skal oppdateres med hensyn til gesimshøyde og takvinkel for felt B1, B2 og B4 etter at vedtak er fattet. Bystyret anmoder tiltakshaver om å vurdere ytterligere reduksjon i gesimshøyde og brattere takvinkel i byggesaken. Vedtaket fattes i henhold til plan- og bygningsloven § 12-12

Innledning

Reguleringsplanforslaget er utarbeidet av PKA arkitekter AS som plankonsulent, på vegne av forslagsstiller Sunnlandsskrenten AS (Heim Eiendom AS og Ruta AS). Hensikten med planen er å legge til rette for ny boligbebyggelse i 3 - 4 etasjer på eiendommene Njardarvollen 26 og Sunnlandsskrenten 13. All eksisterende bebyggelse skal rives. Næringsvirksomheten som har vært i planområdet har flyttet.



Figur 1: Planområdet ligger ved Nardo skole

Historikk
Komplett planforslag forelå 23.06.2022 og revidert planforslag 25.11.2022. I bygningsrådet 07.02.2023 ble planen vedtatt lagt ut til offentlig ettersyn og høring, med endringer. Revidert planforslag ble behandlet på nytt i bygningsrådet 05.09.2023 for avklaring av vedtakspunkt. Det ble vedtatt at prosjektet var tilstrekkelig endret og planen ble lagt ut på høring og offentlig ettersyn. Revidert planforslag, datert 05.07.2024 ble sendt tilbake i Bystyret 19.06.2025 med følgende vedtak:

«Bystyret stanser forslagsstillers forslag til detaljregulering av Sunnlandsskrenten 13 og Njardarvollen 26, r20220018. Saken sendes tilbake til administrasjonen for endring med følgende premisser:

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 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.»

Revidert planforslag forelå på nytt 21.10.2025 med suppleringer 24.11.2025.
Saken ble sendt på begrenset høring 03.03.2026 fordi planforslaget var endret og naboer og berørte parter skulle høres. Byplankontorets alternative forslag, alternativ 2, ble sendt på høring samtidig og begge alternativene legges nå fram til sluttbehandlingen i Bystyret.

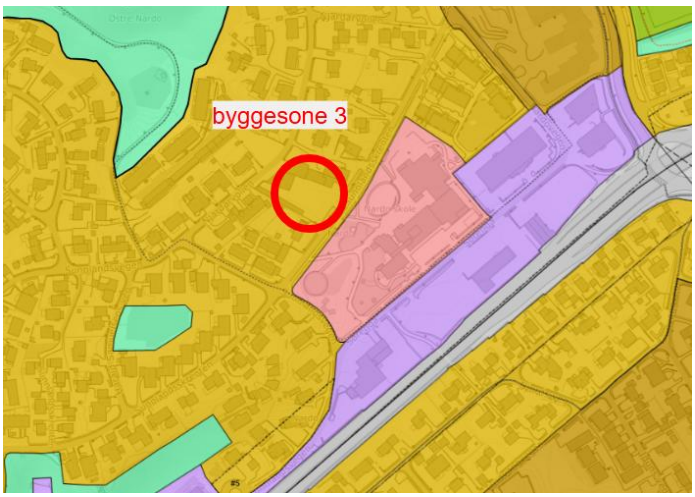
Planstatus
Planforslaget ble i utgangspunktet utarbeidet etter forrige KPA (2012-2024). Ved begrenset høring 03.03.2026 valgte forslagstiller å imøtekomme Statsforvalteres innsigelser som gikk på å tilpasse

planforslaget til gjeldende KPA (2022-2034) på viktige punkter. Planforslaget er nå i tråd med KPA, bortsett fra tilpasning til byggesone 3 (byplankontorets vurdering).

Kommuneplanens arealdel 2012-2024
KPA 2012-2024 viser området som eksisterende boligbebyggelse. For krav til parkering og uterom gjelder bestemmelser for ytre sone. Nærmeste kollektivåre er langs Torbjørn Bratts veg.

Avvik fra KPA
KPA 2012-2024
Planområdet ligger i et område som i henhold til byutviklingsstrategien skal fortettes med strøkstilpasset bebyggelse. Jf. § 9.1 i forrige KPA (2012-2024) skal stedskarakteren og gode helhetsløsninger vektlegges i fortettingsprosjekter. Eksisterende bebyggelse i kvartalet som ikke skal rives består av småhusbebyggelse, og typologien er ene-, tomanns- og firemannsboliger, samt rekkehus med hage, og preg av det grønne. Det foreslås en svært høy fortetting innenfor planområdet, med opptil 12,5 boliger pr dekar.

KPA 2022-2034
I gjeldende KPA (2022-2034) er området regulert til byggesone 3 der grad av utnytting skal tilpasses eksisterende bomiljø. Det foreslås en svært høy fortetting innenfor planområdet, med opptil 12,5 boliger pr dekar.



Figur 2: Planområdet ligger i byggesone 3 (gjeldende KPA)

Gjeldende reguleringsplaner

Njardarvollen 26
Gjeldende regulering er r1016ad, vedtatt 13.06.1991. Eiendommen er regulert til kontor, industri, lager.

Sunnlandsskrenten 13
Gjeldende regulering er r1016af, vedtatt 05.11.1992. Eiendommen er regulert til boligbebyggelse.

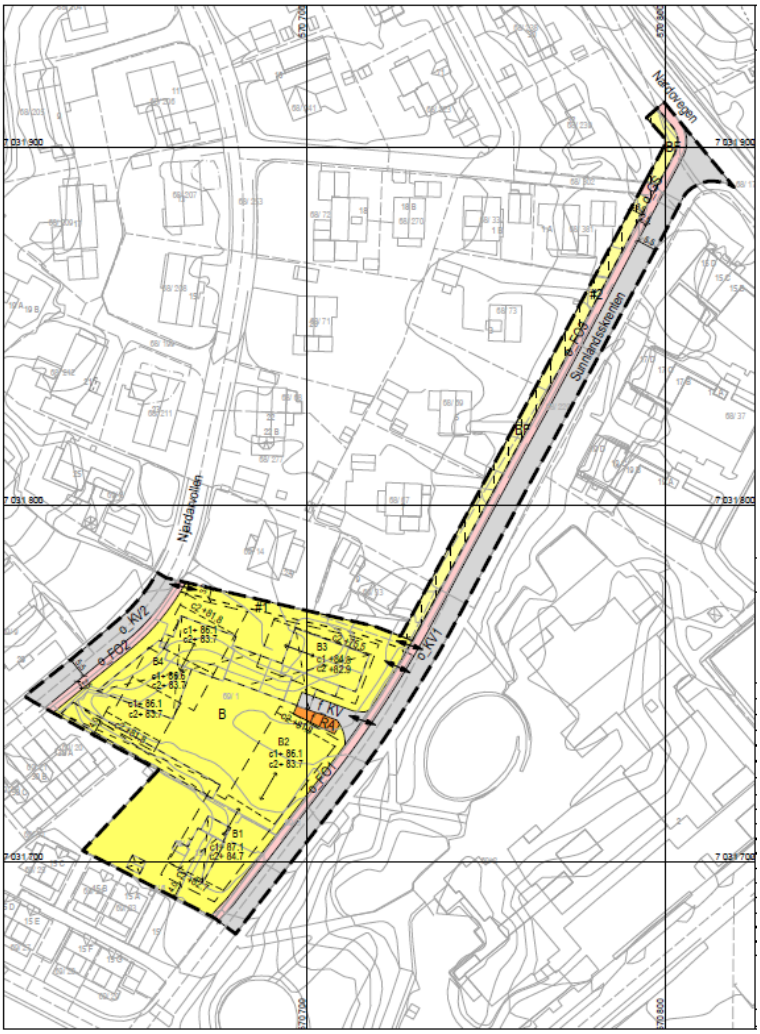
Planprogram og krav om konsekvensutredning
Planen kommer ikke under krav til planprogram og konsekvensutredning

Annet relevant planarbeid
Vedtatt detaljplan for Torbjørn Bratts veg og Utleirvegen legger til rette for bredere hovedsykkelveg med adskilt fortau. Hensikten med planen er en helhetlig og trafikksikker vegløsning der framkommelighet for gående, syklende og kollektivtransport prioriteres.

Planområdet og eksisterende forhold

Planområdet omfatter eiendommene: 69/1 og 69/4. Eiendommene, 69/33, 68/67, 68/69, 68/73, 68/381 og 68/239 vil også bli berørt ved utbygging av nytt fortau.

Eiendommene Sunnlandsskrenten 13 og Njardarvollen 26 er til sammen på 5,22 dekar og hele planområdet er på ca. 8 dekar. Planområdet avgrenses av Sunnlandsskrenten i øst, Njardarvollen i vest, eksisterende bebyggelse i sør og en tverrvei gjennom kvartalet i nord. Kjøreveiene med fortau som ligger langs eiendommen inngår i planområdet og på østsiden inngår kjørevei med fortau opp mot Nardovegen.



Figur 3: Plankart til sluttbehandling

Dagens arealbruk
Njardarvollen 26 har vært brukt av en anleggsentreprenør. Verkstedsbebyggelsen er antakelig oppført på 1970-80-tallet og låven som hører til gården Nardo Søndre ble bygd på 1930-tallet. Virksomheten har flyttet og kun utearealene er fortsatt i bruk for kjøretøy og anleggsmaskiner. Sunnlandsskrenten 13 omfatter et boligbygg fra 1967, registrert med 4 boenheter i matrikkelen.



Figur 4 viser dagens arealbruk med ca.- avgrensning av Sunnlandsskrenten 13 og Njardarvollen 26, kommunalt skråfoto

Eksisterende bebyggelse i området

Eksisterende bebyggelse i kvartalet består av småhusbebyggelse, og typologien er ene-, tomanns- og firemannsboliger, samt rekkehus med hage, og preg av det grønne. Njardarvollen 26 består av den gamle låven og verkstedbebyggelse med preg av asfalterte flater. Eksisterende bebyggelse som grenser til kvartalet består av tradisjonelle småhus i 1 ½ - 2 ½ etasjer, Nardo skole, samt et boligprosjekt i 2 - 4 etasjer opp mot Nardovegen.

Kulturminner i området

- Låven til gården Nardo Søndre er registrert med antikvarisk verdi klasse C. Det antas at selve låven ble bygd på 1930-tallet, mens tilbygg til låven er oppført på 1940-50-tallet.

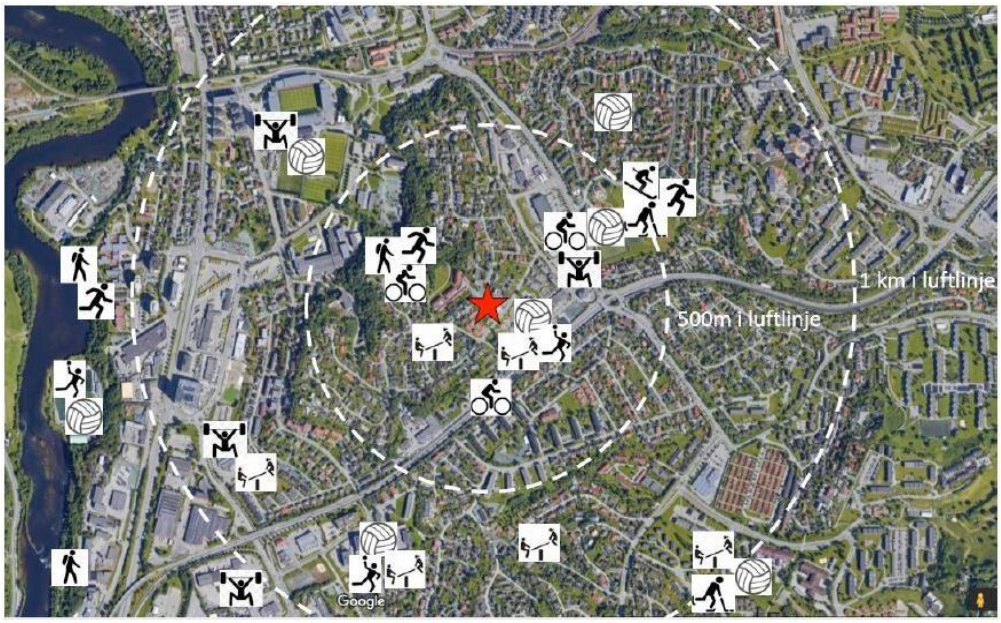
- Våningshuset til gården Nardo søndre er oppført i 1929 og skilt ut som egen eiendom (Njardarvollen 24, 69/14). Våningshuset er registrert med antikvarisk verdi klasse C. Huset ligger rett nord fra planområdet og inngår ikke i planforslaget.

Topografi og lokalklima

Njardarvollen ligger på et høydedrag, med en ravinedal mot Valgrinda og Lerkendal mot nordvest. Tomta er trauet ut, og det er ca. 1 etasjes høydeforskjell mellom Njardarvollen og Sunnlandsskrenten. Landskapet er åpent, og det er gode solforhold i planområdet. Framherskende vindretning er fra sørvest.

Rekreasjonsområder

Nardo skole ligger rett ved planområdet med utearealer og flerbruksbane. Det er i tillegg en kommunal lekeplass på ca. 2,5 dekar mindre enn 200m fra planområdet. Nissekollen friområde med idrettspark, kunstgressbane, akebakke, med mer er ca. 500m unna i luftlinje. Vest for Njardarvollen er det naturområder i ravinelandskapet med snarveger til arbeidsplassene på Lerkendal.



Figur 5: Avstandsillustrasjon

Kollektivtilbud

Kollektivtilbudet er middels godt, med avganger opptil 15 ganger i timen innen 600m i ganglinje. Holdeplassen Fiolsvingen betjenes av linje 11 og 22. Begge er pendellinjer som går via Midtbyen til henholdsvis Risvollan/ Stavset og Vestlia/Tyholt. Rutene har 10 minutters frekvens gjennom dagen, dvs. at Fiolsvingen holdeplass da har 12 avganger/time.

Ved Omkjøringsvegen i Nardokrysset er det et busstopp som betjenes av linje 15 med avganger hvert 20. minutt, og betjener byområder som Strindheim, Tunga og Tiller. Busstilbudet i Torbjørn Bratts veg er angitt som «høyfrekvent i rush» i vedlegg «Beskrivelse av endringer» ved høring av KPA 2022-2034 juli 2023. Planområdet ligger ca. 60m fra bestemmelsesområde kollektivåre i KPA 2012-2024.



Figur 6 fra «Beskrivelse av endringer» (høring av KPA 2022-2024, juli 2023)

Trafikkforhold
Hovedtyngden av biltrafikken til og fra området går via Nardovegen og Nardobakken til krysset med Torbjørn Bratts veg. Dagens ÅDT i Sunnlandsskrenten er 831 ifølge Norsk vegdatabank (NVDB), med tungtransportandel på 6%. Sunnlandsskrenten og Njardarvollen ligger i en 30-km/t-sone. Gateparkering er ikke tillatt, men i Sunnlandsskrenten er det tillatt med parkering inntil 30min i forbindelse med bringing/henting på skolen. Det er lite gjennomgangstrafikk. Alle vegene i området har smale fortau på begge sider av vegen, men i Sunnlandsskrenten har fortauet på østsiden av vegen normal bredde. Det er registrert to ulykker i nabolaget i NVDB, en i 2001 og en i 2011. Begge er sykkelulykker som involverte bil som kjørte ut i vegen fra avkjørsel i rushtid.

Vest for planområdet går det gang- og sykkelveg fra Sunnlandsvegen ned til Valgrinda/Lerkendal og sykkelsti inn mot Midtbyen. Sør for planområdet er det etablert undergang for kryssing av E6 og sykkelsti mot Sluppen. Ved Torbjørn Bratts veg nordøst for planområdet er det gang- og sykkelveg som leder mot Lerkendal og Gløshaugen. Innenfor 20-30 minutters gange fra planområdet vil en kunne nå områder som Sluppen, Tempe, Lerkendal og Gløshaugen.

Sosial infrastruktur
Planområdet sokner til Nardo skole (barneskole) og Sunnland skole (ungdomsskole). Det er ledig skolekapasitet på begge skolene. Det er flere barnehager innen 500-1000m fra planområdet der nærmeste barnehage er Nardo barnehage. Nærmeste lokalsenter er Nardo Centeret ca. 1,1km unna i gangavstand. Nærmeste dagligvarebutikk, apotek, frisør, med mer i Nardobakken, er ca. 600m unna i gangavstand. Nærmeste busstopp er Omkjøringsveien Nardo med ca. 450 meters gangavstand.

Barns interesser
Barnetråkk-registreringer viser at barn bruker den private veien bak låven som snarveg til skolen. Registreringene viser at skolevegen langs Sunnlandsskrenten i hovedsak oppleves som uten fare, men at dagens situasjon på Njardarvollen 26 er et sted barn ønsker å unngå og vil endre.

Teknisk infrastruktur
Det står en trafo i nord mot Njardarvollen. Planområdet ligger innenfor konsesjonsområde for fjernvarme. Det ligger kommunal VL150 1967 i Sunnlandsskrenten som stikkledning fra Sunnlandsskrenten 13 er tilknyttet. Njardarvollen 26 er tilknyttet kommunal VL150 1968 i Njardarvollen. Eksisterende uttak for slukkevann er i tilknytning av planområdet i 4 kummer. Spillvann fra Sunnlandsskrenten 13 er tilknyttet kommunal 200 SP i Sunnlandsskrenten. Overvann fra Sunnlandsskrenten 13 er tilknyttet kommunal OV200 1967 i Sunnlandsskrenten.

Grunnforhold, stabilitetsforhold og rasfare
Kvikkleiresone 190 «Nardo Søndre» ligger sørvest for planområdet, og sonegrensen går delvis inn på Sunnlandsskrenten 13. Sonen er registrert med lav faregrad. For øvrig er det også registrert kvikkleire i retning nordøst, mot Nardovegen og Torbjørn Bratts veg. Det er gjennomført geotekniske undersøkelser for kartlegging av grunnforhold, stabilitetsforhold og vurdering av egnet fundamenteringsmåte. Disse viser at grunnen består av sand med varierende innslag av silt de øverste 12 - 18 meterne. Derunder er det en overgang til leire som kan være kvikk/sensitiv. Utførte studier av grunn- og topografiforhold viser ikke risiko for områdeskred.

Forurenset grunn
Det er gjennomført miljøgeologiske undersøkelser for kartlegging av forurenset masse med funn av forurenset masse i tilstandsklasse 2 i tre punkt, og tilstandsklasse 3 i ett punkt av i alt 20 punkt. I de resterende punktene er det påvist rene masser (tilstandsklasse 1).

Støyforhold
Det er gjennomført en støyfaglig utredning. Denne viser at de planlagte boligene vil ha støynivå på 58-62dB (gul støysone) på fasade mot Sunnlandsskrenten. Primær støykilde er Omkjøringsvegen.



Figur 7: Dagens støysituasjon

Luftforurensning
Det har blitt utført modellering av luftforurensning fra veitrafikk etter retningslinjen T-1520. *Retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging.* Resultatene fra modelleringen viser at luftkvaliteten i planområdet er god og uten overskridelser av grenseverdiene.

Næring
Næringsvirksomheten har flyttet fra eiendommen. Kun utearealene er fortsatt i bruk til parkering av kjøretøy og anleggsmaskiner.

Planforslaget

Hovedgrep

Bebyggelsen er organisert langs vegene, rundt et grønt uteområde i midten som er skjermet fra støy fra omkjøringsvegen og som har gode solforhold. Uterommet ligger på nivå med Sunnlandsskrenten, dvs. 2,5 - 3m lavere enn gatenivået i Njardarvollen. Det er adkomst fra Sunnlandsskrenten til uterommet. Det skal etableres en trapp mellom øvre og nedre nivå av boligfeltet mellom felt B03 og B04. Tverrvegen i nord benyttes som snarveg i dag og dette skal videreføres. Den vil bli stengt med selvlukkende bom, slik at gjennomkjøring forhindres.

De to blokkene som ligger langs Sunnlandsskrenten (B01 og B02) er hovedsakelig på 4 etasjer og bebyggelsen som ligger langs tverrveien i nord (B03) er på 3 etasjer med sokkel. Blokken som ligger langs Njardarvollen (B04) er hovedsakelig på 3 etasjer med sokkel. I enden av B01, B02 og B04 er det etablert takterrasser med tilgang fra toppetasjene. B01, B02 og B04 planlegges med slake saltak over toppetasjene. Heis går fra parkeringskjeller opp til toppetasjene.

B03 planlegges etablert der eksisterende låve står, med større fotavtrykk i både bredden og lengden og med slakere takvinkel enn dagens låve. Mønehøyden skal ha samme høyde som låvens eksisterende mønehøyde, mens gesimshøyden tillates løftet. Det tillates etablert takterrasser og takopplett mot gårdsrommet. Fargesetting og materialbruken skal tilnærmes eksisterende låve.

Byggeprosjektet kan oppføres med svalganger mot gårdsrommet og B03 planlegges også med svalgang mot nord, integrert i fasaden. Det planlegges også å oppføre et volum på øst og nordsiden av låven, mot sokkeletasjen. Dette volumet skal danne et adkomstplatå på nordsiden og innkjøring til parkeringskjeller på østsiden. Under bebyggelsen og deler av uterommet etableres det parkeringskjeller.

Hovedinnganger til B01, B02 og B03 ligger mot tilgrensende gater, mens inngangen til B04 er illustrert til å ligge på tunet, vist med svarte piler i figur 8.

Planen sikrer at boenheter med støynivå > 55dB på fasade har tilgang til oppholdsrom på stille side. For boenheter med støynivå >60 dB skal minst ett soverom være på stille side. Felles uteareal som er medregnet i uteromsregnskapet, skal ha støynivå som tilfredsstiller kravene til utendørs oppholdsareal <55dB.



Figur 8: Situasjonsplan som viser hovedplangrep

Arealformål i planforslaget

Bebyggelse og anlegg	Areal

Boligbebyggelse	4,9 dekar
Boligbebyggelse, frittliggende småhus	0,6 dekar
Renovasjonsanlegg	20 m2
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	
Veg	1,9 dekar
Fortau	0,8 dekar
Gang/sykkelveg	10 m^2
Alle formål	8,1 dekar
Areal på eksisterende bygg som skal rives BRA	2.500 m^2

B01, B02 og B04
Plassering av den nye bebyggelsen er vist med byggegrenser. Avstand fra felt B01 og B04 til nabogrense skal være minst 4m. Balkonger tillates å overskride byggegrensen med inntil 1m, men ikke mot naboeiendom Njardarvollen 30A, gnr/bnr 69/20. Trapper, støttemurer og sykkelparkering med tak kan plasseres utenfor byggegrenser angitt i plankartet. Støttemurer tillates reetablert i nabogrensene.

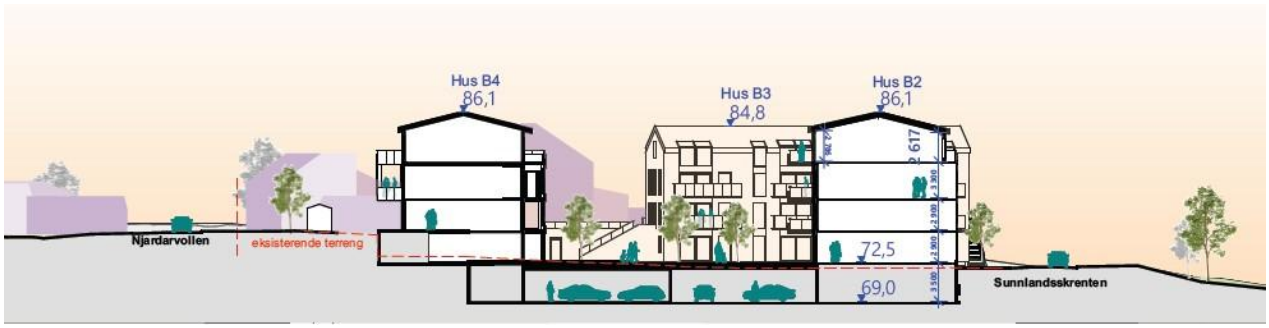
Maksimale gesims- og mønehøyder er vist på plankartet. Takene på B01, B02 og B04 skal være saltak med helning på minst 20^0. Plankartet sikrer lavere byggevolum i enden av bebyggelsen av B01 (mot sør), B02 (mot nord) og B04 (mot sør og nord). Her tillates det takterrasser med rekkverk som kan overskride angitte kotehøyder.



Figur 9: Illustrasjon som viser perspektiv mot Sunnlandsskrenten sett fra Nardo skole



Figur 10: Illustrasjon som viser perspektiv mot Njardarvollen sett fra lufta



Figur 11: Snitt gjennom B04 ved Njardarvollen og B02 ved Sunnlandsskrenten

B03

Innenfor felt B03 ligger den eksisterende låven, som skal rives. Bebyggelsen skal ha samme mønehøyde som dagens låve, mens gesimshøyden tillates løftet opp til et høyere nivå. Boligen skal ha saltak med en helning på minst 20^0. Det tillates et større fotavtrykk på B03 i lengden og i bredden. Det planlegges også lagt til et lavere tilbygg på nord- og østsiden som skal fungere som adkomstplatå og innkjøring til parkeringskjeller. En svalgang tillates etablert på nordsiden mot vegen. Svalgangen skal integreres i fasaden.

Det tillates utkragede balkonger med inntil 1,0m dybde på sør-fasaden mot det felles uterommet, samt takvinduer i takflaten, og mot gårdsrommet også takterrasser og takopplett.

For inntil 2 boenheter i felt B03, tillates det at stille side oppnås gjennom dempet fasade, f.eks. i form av tett rekkverk på balkong.

Materialbruk og fargesetting skal ta igjen karakteristika fra eksisterende bygning.

Bestemmelsesområde #1 – adkomst til Sunnlandsskrenten 9

Areal merket med bestemmelsesområde #1 skal opparbeides som kjørbar snarveg/adkomst med minimum bredde 2,5m. Det tillates at gjennomkjøring av biler hindres med påkjørbar bom.

Bestemmelsesområde #2 – Midlertidig anleggsområde

Bestemmelsesområde #2 - Midlertidig anleggsområde sikrer areal til gjennomføring av utvidet fortau langs Sunnlandsskrenten fra planområdet til Nardovegen. Anleggsområdet vil gripe inn i private hager, og reguleringen sikrer midlertidig tilgang til arealet.

Planlagt offentlig fortau
Utvidet fortau etableres langs planområdet i Njardarvollen, og langs den nye bebyggelsen i Sunnlandsskrenten. Planen sikrer areal til et utvidet fortau videre langs Sunnlandsskrenten fram til Nardovegen. En etablering av fullverdig fortau på vestsida av Sunnlandsskrenten vil medføre noe inngrep i 5 private hager langs vegen.

Grad av utnytting

Eiendommene Sunnlandsskrenten 13 og Njardarvollen 26 er til sammen på 5,22 dekar. Maksimalt tillatt BRA for den nye bebyggelsen er 5.300m^2.

Det tillates maksimalt 65 boenheter. Dette gir en tetthet på maksimalt 12,5 boliger per dekar. Det er satt bestemmelser for boligsammensetning innen feltet. Minimum 15 % skal være 4-roms eller større. Minimum 50 % av leilighetene innenfor planområdet skal være 3-roms eller større. Det tillates ikke 1-romsleiligheter. Boligene skal være på minst 30m^2.

Uteoppholdsareal

Det etableres et sammenhengende felles uterom mellom bebyggelsen. Uterommet har kontakt med Sunnlandsskrenten. Arealet skal tilrettelegges for lek og opphold med tilbud for både barn og voksne. Lekeplass for småbarn skal ha gode solforhold og etableres slik at det er maksimalt 50m fra boligenes hovedinngang. Vekstjordlag over parkeringskjeller skal være i gjennomsnitt minst 0,5m.



Figur 12: Felles uterom på bakken (mørk strek) og privat uterom på bakken (lys strek)

Det stilles krav i bestemmelsene om at samlet uterom for boligene skal minimum være 60 m^2 pr 100 m^2 BRA bolig eller boenhet. Minst 40 % skal være fellesareal, der minst 60% skal være på terrengnivå. Minst halvparten av arealet i uteromskravet skal ha sol i minst 3 timer ved 21. mars etter kl 12, og 23. juni kl 18. Privat uterom tillates etablert på inntrukne takterrasser. Endelig omfang solbelyst uterom er avhengig av arrondering av terrenget, men prosjektet viser følgende foreløpige beregning:

Beregningsgrunnlag	
Maksimal utnyttelse	5.300m2 BRA
Fratrekk BRA balkonger som illustrert	-350m2 BRA
Fratrekk rampe og fellesrom	-150m2 BRA
Tillegg boder i kjeller	270m2 BRA
Sum beregningsgrunnlag	5.070m2 BRA

Krav totalt uteoppholdsareal	3.042m2
- herav krav fellesareal	1.217m2
- herav krav fellesareal på bakken	730m2
- krav solbelyst areal	1.521m2

I illustrasjonsprosjektet	3.045m2
-herav fellesareal på bakken	1.570m2
-herav private arealer	1.475m2



21. mars kl. 15: ca. 1.050m² solbelyst felles uterom



23. juni kl. 18: ca. 850m² solbelyst felles uterom



21. mars kl. 15: ca. 700m² privat solareal. Ca. 60% av leilighetene har sol på balkong/privat Støyutsatt uterom ved felt B1 er ikke medregnet.



23. juni kl. 18: ca. 1.100m² privat solareal. Ca. 90% av leilighetene har sol på balkong/privat uteplass. Støyutsatt uterom ved felt B1 er ikke medregnet.

Figur 13: Solbelyst uterom

Bomiljø

Ensidig belyste leiligheter skal ha stue eller privat uteplass inntil stue med sol i minst 3 timer 21. april etter kl. 12. I B03 er det 2 leiligheter med dempet fasade, alle øvrige har stille side. Alle boligene har privat uterom, enten som markterrasse, balkong eller takterrasse. Det felles uterommet har gode solforhold og er ikke utsatt for støy.

Planen regulerer for et blandet bomiljø med leiligheter av ulik størrelse for å møte ulike behov og ulike livsfaser. Minimum halvparten av leilighetene skal være 3-roms eller større, og minimum 15% skal være 4-roms eller større. Det tillates ikke 1-romsleiligheter. Det er planlagt heis fra parkeringskjeller til boligene opp til alle etasjer.

Det er sikret innendørs felles oppholdsareal på minimum 50m^2.

Parkering

Det skal etableres 0,4-1,1 bilplasser pr 100m^2 BRA bolig eller boenhet. Det skal etableres parkeringsplasser for mennesker med nedsatt bevegelsesevne, kravet er den høyeste verdien av enten 5% av alle p-plassene eller 1 plass pr 1.500m^2 BRA.
Parkering skal løses i p-kjeller, men inntil 2 plasser kan etableres på bakken. Adkomst til parkeringskjeller skal være fra Sunnlandsskrenten som vist på plankartet, og være integrert i bebyggelsen.

Det skal etableres største tall av 3 sykkelparkeringsplasser pr. 100m2 BRA og 1,5 sykkelparkeringsplasser per boenhet. Minimum 50 % av sykkelplassene skal være under tak, i sokkel eller i kjeller. Minimum 5 % av sykkelplassene skal være for transportsykler/lastesykler.

Bærekraftstiltak

Det tas sikte på at prosjektet skal tilfredsstille kravene til sertifisering *BREEAM Very Good*.
Det skal gjennomføres en ombrukskartlegging av eksisterende bebyggelse før riving.

Teknisk infrastruktur

Eksisterende trafo i Njardarvollen har for liten kapasitet til utbyggingen og må erstattes. Ny trafo plasseres innenfor planområdet, plassering skal godkjennes av netteier. Avstand fra trafo til lekeplass eller rom for varig opphold skal være iht. krav fra netteier.

Planområdet ligger innenfor konsesjonsområde for fjernvarme og skal tilknyttes dette. Nærmeste tilknytningspunkt er boligprosjektet «*Kapellanens Hage*» eller Nardo skole.

Vannforsyning tilknyttes med ny kum på eksisterende VL200 i Sunnlandsskrenten. I tillegg er det 4 kummer med uttak for slokkevann i tilknytning til planområdet. Stikkledning for vann til nabohuset Njardarvollen 24 går over planområdet og må legges om. Spillvann tilknyttes eksisterende SP200 i Sunnlandsskrenten. Overvann innenfor planområdet skal håndteres i henhold til 3-trinnsstrategien jf. Trondheim kommunes VA-norm.

Renovasjonsløsning skal være nedgravde containere. Plassering er vist på plankartet i området mellom felt B02 og B03, med adkomst fra Sunnlandsskrenten. Det er behov for 4 containere. Ved mer enn 62 boenheter er det behov for 5 containere, og planen tar høyde for dette.

Universell utforming

Iht. teknisk forskrift skal bebyggelsen ha heis, og minst halvparten av leilighetene under 50m^2 BRA og alle leilighetene over 50m^2 BRA, skal oppfylle kravet til tilgjengelig boenhet. Heisene går fra p-kjelleren opp til leilighetene.

Adkomst til felles uteoppholdsareal er planlagt med heis og trapp for B03 og B04.

B01 og B02 har universelt utformet gangadkomst rundt bygget.

Risiko- og sårbarhet

ROS analyse datert 09.05.2022 med revisjonsdato 29.01.2024 peker på følgende tema:

- Overvann, vanninntrenging
- Støy i anleggsperioden
- Støv i anleggsperioden
- Masseras/skred

Temaene er belyst i de respektive fagutredningene og det skal gjennomføres avbøtende tiltak for de identifiserte farene og uønskede hendelsene.

Virkninger av planforslaget

Stedskarakter

Det er planlagt å bygge opptil 65 boliger på 5,22 dekar. Med en tetthet på opptil 12,5 boliger per dekar vil boligområdet, som for det meste består av småhus, få endret sin karakter. Industrivirksomhet og tungtrafikk fjernes fra boligstrøket og skolens nærhet. Andel grønne flater blir høyere enn dagens situasjon. Boligsammensetningen i nærområdet blir mer mangfoldig.

Byvekstavtale og nullvekstmålet i personbiltrafikken

Nullvekstmålet for personbiltrafikk innebærer at all vekst i persontransport skal tas med reiser til fots, på sykkel eller med kollektivtransport. Planen innebærer et skifte i trafikken som planområdet skaper, fra næringstransport til persontransport. Ettersom næringstransport ikke er en del av nullvekstmålet vil planen, uavhengig av hvor mange boliger som bygges, isolert sett bidra til økt personbiltransport fra planområdet.

Planområdet ligger innen gang- og sykkelavstand til butikker, servicefasiliteter og områder med arbeidsplasser, som Sluppen, Lerkendal, Gløshaugen og Midtbyen. Det er omtrent 400-500 meter å gå til nærmeste butikk og kollektivholdeplass. Langs Torbjørn Bratts veg og fra Sunnlandsvegen ned mot Valgrinda leder gang- og sykkelforbindelser inn mot sentrum. Området har kollektivtilbud innen under 10 minutters gange som gjør det mulig å reise lenger uten å benytte seg av bil.

Sol og utsyn for nabobebyggelsen

Bebyggelsen på felt B03 og B04 påvirker naboeiendommene på ulike vis.

Sunnlandsskrenten 9

Solforholdene på Sunnlandsskrenten 9 blir i første rekke påvirket av B03. I og med at den nye bebyggelsen skal ha samme mønehøyde som dagens bygg, og byggegrensen mot nord og øst er som dagens bygg, så vil solforholdene på den primære uteplassen på verandaen bli uendret i forhold til dagens situasjon på nøkkeltidspunktene. Forlengelsen av B03 mot vest påvirker solforholdene på innkjørsel og gårdsplass.

Njardarvollen 24

Solforholdene på Njardarvollen 24 er primært påvirket av felt B04 for hagen, og felt B03 for gårdsplassen. Den nye bebyggelsen vil kaste noe skygge på nøkkeltidspunktene i mars.









Figur 14: Solforhold for Sunnlandsskrenten 9 og Njardarvollen 24 ((over eksisterende situasjon, under planlagt situasjon)

Njardarvollen 29 og 30A
Bebyggelsen på felt B04 vil ikke kaste skygge på Njardarvollen 29 og 30A på nøkkeltidspunktene, men vil gi redusert utsyn.

Trafikksikkerhet

Planforslaget medfører en reduksjon i tungtransportandelen, noe som er positivt for trafikksikkerheten, siden store kjøretøy har større blindsoner. Dette er relevant siden det er et område der mange barn ferdes.

Inn- og utkjøring til parkeringskjeller ligger ut mot Sunnlandsskrenten med én adkomst ut til Sunnlandsskrenten. Avkjørselen skal opparbeides etter Trondheim kommunens normer.

Planforslaget sikrer areal til et nytt fortau på vestsiden av Sunnlandsskrenten langs planområdet og frem til Nardovegen.

Renovasjonsbilen må rygge over fortauet og dette er i utgangspunktet uheldig i et boligområde der det ferdes mange barn. Renovasjonsløsningen ble forelagt Kommunalteknikk som også konfererte

med Trondheim Renholdsverk. Utformingen har hensyntatt deres tilbakemelding. Sunnlandsskrenten er rett og oversiktlig.

Barn og unge

Området transformeres fra næringsareal til et boligområde med og andel tungtrafikk i Sunnlandsskrenten vil reduseres. Dette kan medføre en bedre situasjon for barn og unge.

Planen stiller rekkefølgekrav til etablering av uteoppholdsarealer som egner seg for lek og opphold.

Anleggsperioden vil kunne ha negative konsekvenser med tanke på trafikksikkerhet langs skolevei og støyutfordringer for skolen om det foregår spunting i skoletiden. Med de planlagte gravenivåer må en påregne at store deler av byggegropa må etableres ved oppstøtting med spunt.

Naturverdier

Utbyggingen vurderes å ha positiv betydning for naturmangfoldet da etableringen av det grønne uterommet vil ha en positiv effekt målt opp mot dagens tette flater.

Det er tatt inn en ny rekkefølgebestemmelse om at området skal kartlegges for fremmede, skadelige organismer, og ved ev. funn av slike skal de fjernes på forsvarlig vis før anleggsarbeidene settes i gang.

Friluftsliv

Utbyggingen har ingen direkte påvirkning på friluftsområder, men en må forvente at bruken av tilliggende friluftsområder som Nissekollen og Nardoskrenten øker.

Beredskap og ulykkesrisiko

Planens bestemmelser stiller krav til plan for beskyttelse av omgivelsene i bygge- og anleggsperioden, dette inkluderer trafikkavvikling og trafikksikkerhet. Det skal rettes særskilt oppmerksomhet på hensynet til skolebarn.

Anleggsperiode

Planens bestemmelser stiller krav til bygge- og anleggsfasen. T-1520 og T-1442/21 er gjeldende for planforslaget. Spunting eller andre avstivende tiltak kan bli nødvendig i deler av tomten mot naboer og veier hvor det etableres parkeringskjeller. Hovedadkomsten og primærtrafikken til byggeplassen vil bli via Nardovegen og Sunnlandsskrenten.

I anleggsfasen vil planområdet og nærområdet få en merbelastning av både støy og støv og krav til anleggsplan skal ivareta omgivelsene i anleggsperioden.

Det skal utarbeides tiltaksplan forut for gravearbeidene i forurenset grunn.

Planlagt gjennomføring

Økonomiske konsekvenser for kommunen

Det etableres utvidet fortau langs planområdet i Njardarvollen og i Sunnlandsskrenten, og dette må driftes.

Gjennomførbarhet for tiltak i planen

Tiltak som er nødvendige for å sikre kvaliteter i prosjektet, slik som uterom, støy og luftkvalitet, er sikret i planens bestemmelser.

Det gjenstår geoteknisk prosjektering på detaljnivå og utarbeidelse av tiltaksplan for forurensete masser, men geotekniske utredninger bekrefter at prosjektet er gjennomførbart.

Innspill til planforslaget

Varsel om oppstart og samråd ble sendt via Altinn, epost og pr post 29.11.2021, annonsert i Adresseavisen 27.11.2021 og lagt ut på plankonsulents nettside. Frist for innspill var satt til 18.12.2021. Det kom inn 13 innspill. Disse ble oppsummert og kommentert av forslagsstiller. Fra myndighetene er det spesielt nevnt forhold knyttet til bygge- og anleggsfasen nær skole, støy, trafikkbelastning på krysset i Torbjørn Brattsveg og utbedring av gang- og sykkelvegtilbud.

Fra mange naboer er det uttrykt stor bekymring knyttet til mengden nye boliger i Nardoområdet uten en overordnet plan og hva dette vil si for eksisterende infrastruktur, trafikksikkerhet og bomiljø. Innspillene er også knyttet til for mange småleiligheter, ikke strøkstilpasset bebyggelse og lav parkeringsdekning.

Planforslaget lå ute til offentlig ettersyn og høring i perioden 09.10. - 13.11.2023. Alle naboer ble i den tiden invitert til å få et møte, men ingen ba om det. Ved høringsfristens utløp var det kommet inn til sammen 15 merknader.

Merknadsbehandling etter forrige høringsperiode 09.10. - 13.11.2023

Statens vegvesen, 02.10.2023 Er bekymret for trafikksikkerheten knyttet til renovasjonsløsningen i Sunnlandsskrenten. Påpeker at rygging inn eller ut av området er uheldig, spesielt med tanke på at Sunnlandsskrenten benyttes som hente- og bringesone for Nardo skole og barnehage på dagtid. I tillegg er det parkerte biler og tilhørende aktivitet langs veien. Anbefaler at renovasjon løses uten rygging og eventuelt inne på området uten risiko for gående/kjørende langs Sunnlandsskrenten.	Forslagsstiller Ønsket ikke å gjøre vesentlige endringer av trafikkløsningen for renovasjon til sluttbehandlingen. Viser til sin redegjørelse til fylkeskommunens uttalelse. Stusser over at vegvesenet foretrekker snuing i gårdsrommet. Byplankontoret deler denne bekymringen og viser til sine vurderinger om trafikkløsninger i fagnotatet.
Trøndelag fylkeskommune, 06.11.2023 Viser til at planområdet ligger i et område som i henhold til byutviklingsstrategien skal fortettes med strøkstilpasset bebyggelse. Mener at det er foreslått en svært høy fortetting innenfor planområdet.	Forslagsstiller Mener at omkringliggende bebyggelse er mangfoldig, og ser ikke at «strøkstilpasset bebyggelse» er et entydig begrep. Vurderer at den nye bebyggelsen vil medføre et visuelt løft i forhold til dagens situasjon og lagringen av maskiner og materialer utendørs.

Mener at foreslått bebyggelse i for liten grad er tilpasset eksisterende småhusbebyggelse i området. Gir faglig råd om at man med bakgrunn i KPA § 9.1, samt hensynet til estetisk utforming etter plan- og bygningslovens §1-1, i større grad tilpasser volum og høyder til omkringliggende bebyggelse. Vurderer at planforslaget legger godt til rette for barn og unge. Mener at ettersom næringstransport ikke er en del av nullvekstmålet i byvekstavtalen vil planen isolert sett bidra negativt til nullvekstmålet. Mener dog at planområdet ligger i gang- og sykkelavstand til butikker, servicefasiliteter og områder med mange arbeidsplasser, som Sluppen, Lerkendal, Gløshaugen og Midtbyen og at planforslaget er i tråd med den kompakte tettstedsutviklingen som ønskes. Stiller seg bak uttalelsen til Statens vegvesen hvor de er sterkt kritiske til at planforslaget legger til rette for rygging over fortau inn/ut fra Sunnlandsskrenten. Støtter kommunens vurdering om at det er nødvendig med et fullverdig fortau på vestsiden av Sunnlandsskrenten, av hensyn til trafikksikkerhet for skolebarn til/fra Nardo skole. Viser til tilbakemeldingen ved varsel om oppstart, der verneverdien ved låvebygget som ett av få lokale kulturminner ved Nardo var fremhevet. Synes det er positivt at den nye låven sikres et formspråk, materialbruk og detaljering som tar igjen karakteristika fra låven som rives, men med bakgrunn i et bærekraftperspektiv, og et ønske om i størst mulig grad vurdere gjenbruk og ombruk, vurderes plangrepet som lite heldig. Gir faglig råd om at det tilrettelegges for økt avstand mellom nybyggene, særlig mot det gjenskapte låvevolumet, for å gi mulighet til	Vurderer at planforslaget ivaretar kvaliteten i det eksisterende boligområdet i forhold til sol og utsyn hos naboer, trafikk og grønne arealer. Vurderer at planforslaget hensyntar nabobebyggelse gjennom bevisst nedtrapping av den nye bebyggelsen. Vurderer at planforslaget tilfører kvalitet ved at gammel og nedslitt industrivirksomhet og tungtrafikk fjernes og at nye boliger med parkering under bakken og grønne uteområder tilføres og at en falleferdig låvebygning rives og bygges opp med tilsvarende volum. Mener at det ligger godt til rette for å etablere et uterom med kvaliteter for alle brukergrupper, også barn og unge. Mener at i områder med stor utbyggingspress bør det legges til rette for arealutnyttelse utover det som er typisk. Mener at renovasjonsløsningen ble forelagt Kommunalteknikk i november 2022 som også konfererte med Trondheim Renholdsverk og at utformingen har hensyntatt deres tilbakemelding. Mener at rygging over fortau for å betjene containere plassert inne på egen eiendom, er en løsning som er brukt i flere planer som er vedtatt de siste åra. Argumenterer at Sunnlandsskrenten er rett og oversiktlig og at naturlig ganglinje for skolebarn ikke er i renovasjonsområdet. Mener at snarvegene fra Sunnlandsskrenten til skolegården tar av før renovasjonsområdet. Mener at området som tillater parkering i 30 minutter er lokalisert nord for planområdet. Vurderer ikke utvidet fortau på vestsiden som nødvendig for trafikksikkerheten i området. Vurderer at etablering av fullverdig fortau på vestsida vil medføre vesentlige inngrep i 6 private hager langs vegen, med

å forstå dens kontekst opp mot våningshuset i Njardarvollen 24.	behov for grunnerverv/ ekspropriasjon, noe som er lite ønskelig. Har tatt inn bestemmelse om ombrukskartlegging for låven i reguleringsbestemmelsene. <u>Byplankontoret</u> Viser til sine vurderinger om stedstilpasning og trafikkløsninger i fagnotatet. Byplankontoret deler i stor grad fylkeskommunens syn. Området for korttidsparkering er lokalisert der tverrveien bak låven møter Sunnlandsskrenten – innenfor planområdet.
<u>Statsforvalteren i Trøndelag, 06.11.2023</u> Viser til at planområdet hovedsakelig ligger innenfor eksisterende småhusbebyggelse, hvor det ved regulering av området skal være en arealutnyttelse på minimum 3 boliger per dekar jf. gjeldende KPA. Vurderer at planområdet ligger innenfor byggesone 3 i ny KPA der grad av utnytting skal tilpasses områdets strøkskarakter. Kan ikke se at planlagt tetthet mellom 11.5-12,6 bolig/dekar og antall boliger er i tråd med hverken ny eller gjeldende KPA bestemmelsen om stedstilpasning. Anmoder om vurdering om å redusere utnyttelsesgraden ved å redusere byggehøyde, tilpasse utformingen av byggene eller redusere fotavtrykket. Gir faglig råd om at kommunen vurderer en bedre stedstilpassing av utbyggingsområdet. Ber særlig om at kommunen ser på å avklare maksimum andel bolig/pr dekar. Gir faglig råd om at det sikres at det ikke tillates ensidig belyste øst- nordvendte boliger. Mener at det bør innarbeides rekkefølgebestemmelser som sier at området	<u>Forslagsstiller</u> Redegjør at det er tatt med maksimum antall boliger i reguleringsbestemmelser og viser forøvrig til sin uttalelse til Trøndelag fylkeskommune. Har endret kravet til leilighetssammensetning slik at andel leiligheter som er 3-roms og større er økt til minst 50 %, og minst 15% skal være 4-roms. Vil likevel bemerke at prosjektet fyller et behov i nærmiljøet underbygget av henvendelser fra folk som er interessert i leilighet her. Mener at det, i overveiende grad, er personer som bor i eneboliger i nærområdet, og som ønsker en annen boform i samme område. Minner om at studentboligprosjektene i Nardovegen er forbeholdt studenter og at boligene der ikke er tilgjengelig for andre som av ulike grunner ønsker en mindre bolig eller ikke har råd til noe større. <u>Byplankontoret</u> Viser til sine vurderinger om stedstilpasning i fagnotatet. Det er sikret i planen at det ikke tillates ensidig belyste leiligheter mot øst eller nord.

skal kartlegges og at evt. fremmede, skadelige organismer skal fjernes før anleggsarbeider settes i gang. Ber kommunen foreta en kvalitetssikring av ROS analysen. Er positiv til at parkering løses i parkeringskjeller. Mener at nærheten til skole og barnehage tilsier høy andel familievennlige boliger.	Planen sikrer at fremmede, skadelige organismer skal kartlegges og at disse skal fjernes på forsvarlig vis før anleggsarbeider settes i gang. ROS-analysen ble revidert.
NVE, 11.10.2023 Har ikke hatt kapasitet til å gå konkret inn i planforslaget og viser til sine veiledere. Påpeker at det er kommunen som har ansvar for å se at NVEs saksområder blir ivaretatt.	Håndtering av vann- og avløp inkludert overvann er sikret i planbestemmelsene.
Trøndelag brann- og redningstjeneste IKS, 17.10.2023 Det må legges til rette for at brann- og redningstjenesten skal kunne utføre effektiv rednings- og slokkeinnsats uansett årstid.	Det er sikret at overordnet plan for vann- og avløp, som blant annet redegjør for slokkevann, skal godkjennes av kommunen.
Trondheim kommune ved klima- og miljøenheten, 08.11.2023 Vurderer at antall trær som går tapt bør erstattes. Mener at risikoen for økt nedbør og overvann i fremtiden bør ligge til grunn når hendelse/ situasjon “overvann/vanninntrenging” og “spesielt nedbørutsatt” vurderes i ROS-analysen. Å vurdere disse som ikke aktuelle må endres og sårbarhet og risiko må vurderes. Utomhusplanen bør inkludere overvannshåndtering.	Forslagsstiller Redegjør at omfanget av grønt vil øke vesentlig ved gjennomføring av planen. Byplankontoret Etablering av trær er ikke sikret. ROS-analysen ble revidert.
Nabo Turid Volden van Unnik, 25.10.2023 Mener at byggene bør være mer tilpasset området. Mener at det bør tas mer hensyn til at det er småhus på 3 kanter. Mener at *«det hjelper lite med gress på taket for å myke opp inntrykket som klossene gir».*	Forslagsstiller Viser til sin redegjørelse til Trøndelag fylkeskommune. Byplankontoret Viser til sine vurderinger om stedstilpasning i fagnotatet.
Nabo Ida Sofie Kvaløy, 20.10.2023	Forslagsstiller

Mener at estetikk og arkitektonisk uttrykk bør vektlegges vesentlig mer. Mener at det bør bygges i klassisk arkitektur som tilføyer skjønnhet til området og promoterer et bedre bomiljø enn *«sjelløs sovjetarkitektur».*	Redegjør at det skal legges stor vekt på estetikk og arkitektonisk uttrykk i byggene, selv om det velges et moderne formspråk og at byggene ikke er ferdig prosjektert enda. Byplankontoret Viser til sine vurderinger om stedstilpasning i fagnotatet.
Nabo Mikkel Tomas Hofsli Flaat, 25.10.2023 Støtter prosjektet	
Nabo Maren Sommerseth Pedersen, 20.10.2023 Er positiv til at det skal bli boliger men synes ikke forslaget passer inn i nabolaget. Ønsker seg mer tradisjonelle hus, gjerne bygd i tre, slik som resten av området består av (altså bedre stedstilpasning). Synes bygget som skal være der låven står er fint, og resten av byggene kunne gjerne hatt samme form, kanskje i ulike farger. Mener det kunne vært fint med kvartalsstruktur, slik at boligene fikk et felles uteområde som var litt mer skjermet mot omgivelsene. Mener at soverommene da kunne vært vendt bort fra bilveien, noe som ville redusere støy.	Forslagsstiller Mener valgt løsning tilfører nærområdet kvaliteter i tillegg til det gir gode boliger. Viser til sin redegjørelse til nabo Eik-Nes angående forhold mellom B03 og øvrig bebyggelse. Har vurdert at valgt løsning gir et stort, felles uterom, skjermet for støy fra Omkjøringsvegen, og med gode solforhold. Mener at de aller fleste boligene har direkte visuell kontakt med uterommet og det etableres en visuell akse fra Njardarvollen til Nardo skole som i dag er stengt av verkstedsbebyggelsen. Mener at organiseringen av byggene gjør at alle boligene vil få stille side, unntatt 2 av leilighetene i B03 som vil få dempet fasade. Byplankontoret Viser til sine vurderinger om stedstilpasning og felles utearealer i fagnotatet.
Nabo Henrik Giil Liisberg, 20.10.2023 Ønsker at alle byggene har samme utforming som B03. Synes balkongene bør være mindre dominerende, og ikke i glass. Mener at anleggene på takene bør skjules.	Forslagsstiller Viser til sin redegjørelse under nabo Eik-Nes angående forhold mellom B03 og øvrig bebyggelse. Forslagsstiller redegjør at byggene ikke er ferdig prosjektert enda, og at omfang og detaljering av tekniske installasjoner, balkonger, etc., ikke er gitt enda. Redegjør at reguleringsbestemmelsene stiller krav om at installasjoner kan ha maksimal høyde på inntil 1,5m over regulert tillatt byggehøyde,

	kan dekke maksimum 10 % av takflata, og skal ha en avstand på 2m fra gesims, med unntak av heishus. <u>Byplankontoret</u> Viser til sine vurderinger om stedstilpasning i fagnotatet. Byplankontoret har, i fagnotatet, vurdert planforslaget på overordnet nivå. Utforming av balkongene og materialvalg i fasader, utenom B03, er ikke sikret.
<u>Nabo Hege Elverum Lien, 31.10.2023</u> Mener at den foreslåtte lave parkeringsdekningen vil kunne føre til utstrakt parkering av biler i gatene. Mener at prosjektet bør legge til rette for flere parkeringsplasser og for gjesteparkering. Mener at det er flere som, selv om det ikke er tillatt, allikevel parkerer i gatene i kortere og lengre perioder. Vurderer det også som en dårlig løsning at innkjørsel til parkeringskjeller ligger rett ut mot Sunnlandsskrenten der situasjonen allerede er kaotisk og uoversiktlig i forbindelse med levering og henting til barnehage og SFO. Mener at den foreslåtte planen bryter med dagens byggeskikk i området fordi det foreslås å bygge mye høyere og med vesentlig større tetthet enn i resten av området. Mener at sammenligning med studentboligene i Nardovegen ikke er relevant da disse ligger i skråningen helt i utkanten av området. Mener at planforslaget vil medføre behov for store kraner og tungt maskineri med ekstra fare på skoleveien i byggeperioden. Er kritisk til utstrakt spunting i forbindelse med bygging av boligene, som vil medføre store støyproblemer for skolen og barnehagen. Mener at det ikke virker som om byggherre har vurdert om spunting kan gjøres i skoletiden eller ikke. Mener at det bør etterstrebes å finne en løsning og utbyggingsstørrelse som gjør at spunting kan unngås.	<u>Forslagsstiller</u> Viser til sin redegjørelse til nabo Erlandsens uttalelse angående parkeringsdekning. Mener at krav til sikt er ivaretatt ved utkjøring fra parkeringskjeller. Viser til sin redegjørelse til Trøndelag fylkeskommune angående fortetting i området. Mener at reguleringsbestemmelsene stiller krav til at planen for beskyttelse av omgivelsene i byggefasen skal ivareta trafikksikkerhet for gående og syklende og ha særskilt fokus på skolebarn. Vil tilstrebe å planlegge arbeidene slik at det genereres minst mulig trafikk for å minske trafikkbelastningen på omgivelsene mest mulig. Vil minne på at når boligene står ferdig, så vil situasjonen bli bedre enn i dag når andelen tungtrafikk reduseres vesentlig i gata. Vil jobbe for å redusere støy så godt som mulig, og informere naboer, barnehagen og skolen i forkant slik at det er forutsigelig. Vil varsle spunting separat. <u>Byplankontoret</u> Spunting ved skole og barnehage bør unngås. Om spunting ikke kan unngås må støysituasjonen utredes godt før arbeidet

	starter, for å se om tiltak kan gjøres for å redusere støyen. Nardo skole har også barnehage, og ledelsen for både skole og barnehage må kobles så tidlig som mulig på saken. Det må sørges for tett kontakt for å komme fram til løsninger som gir minst mulig belastning for barna og ansatte, for eksempel avklare tidsrom der det skal spuntes og tidsrom der det ikke kan spuntes. Det må sikres avtalte hvileperioder/stille perioder i løpet av dagen. Barnehagebarn er mer ute enn skolebarn, og dersom belastningen blir stor bør utbygger vurdere å bekoste transport av barna til et annet sted i perioder belastningen blir stor. Ovennevnte er ikke spesifikk sikret.
<u>Naboer Fredrik Dessen og Liv B. Aspaas, 13.11.2023</u> Vurderer at aksept av riving med gjenoppbygging av den verneverdige låven bør inkludere krav om utforming og detaljering. Mener videre at den nye låven bør få lov til å dominere på samme måte som tidligere, noe som innebærer at omkringliggende bygninger ikke skal dominere. Mener at siden flate tak oppleves som mer massive enn saltak med samme høyde, må bebyggelsen som omgir låven senkes ved å fjerne en etasje. Vurderer at planlagt bebyggelse vil ruve en full etasje over nabobebyggelsen i sydvest. Særlig B01 og B05 som ligger tett inntil nabobebyggelsen bær senkes en etasje. Mener at B01 vil blokkereutsikten og tar all morrasol fra Njardarvollen 30, om vinteren. Mener at B01 og B05 må trekkes lengre vekk fra naboene i sydvest. Vuderer at planforslaget fortsatt er langt fra å være stedstilpasset. Kommenterer leilighetssammensetning og mener at det bør tilrettelegges for familier, sett i lys av at boligområdet ligger vis a vis	<u>Forslagsstiller</u> Mener at utformingen av låven har fått gode rammer. Mener toppetasjene er godt tilbaketrukket fra gata og av hensyn til de nærmeste naboene. Mener at B05 allerede er trukket noe bort fra nabogrense for å kompensere for at Njardarvollen 30a er bygget nærmere nabogrense enn hva som var tiltenkt i reguleringsplanen. Og at B05 også er gjort til sammen 4 m kortere og senket 0,5 m av hensyn til nabo i Njardarvollen 29 og 30A. Viser til at krev til leilighetssammensetning er endret. Mener at perspektivene er utarbeidet etter beste evne og kontrollert for høyden. Vurderer at solforholdene i Njardarvollen 30a ikke blir mer påvirket enn hva som må påregnes i en by. Vurderer at konsekvensene for naboene er svært begrensede og godt innenfor hva som må kunne påregnes i tettbygde strøk.

skole/barnehage. Forstår ikke at det skal tillates ett-romsleiligheter. Synes det er trist at utbygger *«har lyktes med strategien sin som naboene hadde håpet kommunen ville gjennomskue.»* Mener at grønnfargen på takene er kamuflerende. Mener at prosjektet er solgt inn med perspektivbilder hvor nybyggene fremstår mindre enn de er og med fargebruk som får dem til å fremstå som mindre dominerende enn de er.	 <u>Byplankontoret</u> Viser til sine vurderinger om stedstilpasning i fagnotatet. Vårt alternative skisseforslag innebærer en reduksjon av bygningsvolumene, senkning av byggehøyder og justering av boligenes plassering. Dette vil være mer gunstig for de nærmeste naboene når det gjelder sol- og dagslysforhold samt utsyn.
<u>Nabo Trude Erlandsen, 12.11.2023</u> Lurer på om trafo kan plasseres mellom blokk 4 og 5. Mener at B05 er tegnet 2-3 ganger så høyt som dagens kontorbygg og har en 100 m^2 stor takterrasse på toppen. Hun ber om at B05 trekkes lenger bort fra Njardarvollen og høyde og takterrasse reduseres, slik at bygningsmassen ikke blir så høy/ massiv mot Njardarvollen. Naboen ønsker å beholde sol og utsyn mot Estendstadmarka. Ber om at det settes av nok gjesteparkeringsplasser på området for å unngå villmarksparkering.	<u>Forslagsstiller</u> Redegjør at plassering av trafo må avklares med netteier. Redegjør at del av B05 er trukket noe mer bort fra gata og at toppetasjen er tilbaketrukket slik at solforholdene i Njardarvollen 29 påvirkes i svært liten grad. Mener at B05 er gjort 4 m kortere og er senket 0,5 m av hensyn til nabo i Njardarvollen 29 og 30A. Vurderer at solforholdene i Njardarvollen 29 ikke blir mer påvirket enn hva som må påregnes i en by. Mener at redusert parkeringsdekning og høyere krav til antall sykkelplasser er et bidrag for å legge til rette for økt bruk av miljøvennlig transport, noe som er realistisk på en så sentral tomt. Mener at parkeringskravet er redusert til 0,7-1,0 bilplasser pr 70 m^2 og at det er i tråd med parkeringsdekning i tilsvarende nylig godkjente planer. Redegjør at gjesteparkering skal løses i p-kjeller, med unntak av inntil 2 plasser. <u>Byplankontoret</u> Viser til sine vurderinger om stedstilpasning og trafikkløsninger i fagnotatet.

Nabo Nancy Lea Eik-Nes, 12.11.2023 Foreslår tiltak «*som gjør at de nye bygningene fremstår som annet enn store klosser, f. eks. ved å ha skråtak på alle byggene, ikke bare på låven, og senke høyden.*» Mener at trafikken per i dag allerede er kaotisk på Sunnlandsskrenten i tiden rundt skole- og barnehagestart om morgenen, og når barna hentes på ettermiddagen. Er bekymret for sikkerheten til barna når enda flere biler skal prøve å komme seg inn på Sunnlandsskrenten. Er bekymret for økt trafikk i Njardarvollen som naboen beskriver som en gate med dårlig veistell generelt. Er bekymret for tetthet, estetikk og sikkerhet.	Forslagsstiller Viser til sin redegjørelse til Trøndelag fylkeskommune angående fortetting. Mener den gjenskapte låven kommer best til sin rett i kombinasjon med bebyggelse som ikke har samme takform. Mener at kombinasjonen mellom det gjenskapte låvevolumet og flate tak på den øvrige bebyggelsen gjør at den gjenskapte låven trer godt fram fra den øvrige bebyggelsen. Redegjør at andelen tungtrafikk og trafikk av anleggsmaskiner vil gå vesentlig ned. Kan ikke se at det er sannsynlig at planforslaget medfører økt trafikk i Njardarvollen. Planforslaget med sine 60-65 boenheter vil gi en svært begrenset økning i gang- og sykkeltrafikken i Nardovegen, sammenliknet med de gjennomførte og kommende studentboligprosjektene. Byplankontoret Viser til sine vurderinger om stedstilpasning og trafikkløsninger i fagnotatet.

Merknadsbehandling etter høringsperiode 03.03.2026 – 12.04.2026 (med forslagsstillers alternativ 1 og Byplankontorets alternativ 2)

Planforslaget ble sendt på ny, begrenset, høring 03.03.2026 med høringsfrist 12.04.2026 fordi den var endret. Byplankontoret hadde utarbeidet et eget alternativ (alternativ 2) og partenes innspill omfattet begge alternativene. Det kom inn 13 innspill, deriblant forslagstillers.

HEIM Eiendom AS • 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.	Byplankontoret *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

• Når det gjelder uteareal ene er det forskjell på bare 30–80 m² 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 byggevolumene 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	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

• 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.	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, som i forslagstillers alternativ. Det vurderes likevel at alternativ 2 er tilstrekkelig prosjektert på et detaljplannivå, 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.

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.	Byplankontoret Oppfatter at innspillet støtter Byplankontorets alternativ 2 fremfor alternativ 1.
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.	Byplankontoret Oppfatter at innspillet støtter Byplankontorets alternativ 2 fremfor alternativ 1.
Statsforvalteren i Trøndelag Fremmet følgende innsigelser til alternativ 1: 1. Forsvarlig håndtering av fremmede, skadelige arter er ikke sikret i bestemmelsene. 2. Parkeringsdekningen er høyere enn gjeldende kommuneplanens arealdel åpner for. 3. Krav om uteoppholdsarealer og innendørs fellesarealer skal ivaretas i tråd med gjeldende KPA. Har 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.	 Forslagstiller viser til bestemmelse §10.8 som dekker det som etterspørres. Bestemmelsen er lik i begge alternativer. Forslagstiller har etterkommet innsigelsen og bestemmelser er nå tilpasset gjeldende KPA. Forslagstiller har etterkommet innsigelsen og bestemmelser er nå tilpasset gjeldende KPA. Maksimal BRA er redusert med 100m^2. Forslagstiller etterkommer ikke faglig råd 1 og viderefører planforslagets støybestemmelse § 3.6, da den innholdsmessig er i tråd med KPA 2022-2034. Forslagstiller har ikke etterkommet faglig råd 2 om bedre stedstilpasning. Endrer takvinkel på hus 1, 2 og 4 fra >14° til >16°. Dette er lagt

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.	inn i bestemmelsene, men er ikke endret på illustrasjonsmaterialet. Byplankontoret anser det som uheldig at faglig råd om bedre stedstilpasning ikke følges. Justering av takvinkel fra 14° til 16° vil i praksis oppleves som uvesentlig. Forslagstiller har etterkommet faglig råd 3 og 4. Planforslagets § 3.2 Boligsammensetning og boligkvalitet er endret i tråd med krav i gjeldende KPA § 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. Byplankontoret vurderer det som positivt at faglig råd 3 og 4 er fulgt.
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 gående kobling.	Byplankontoret Oppfatter at innspillet støtter Byplankontorets alternativ 2 fremfor alternativ 1.
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, at det skal plantes nye stedegne trær som et kompenserende tiltak for de som må fjernes.	Byplankontoret Alternativ 2 har tatt inn en bestemmelse om bevaring av trær og nyplanting om disse 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	Byplankontoret Mange av Kommunalteknikk sine innspill har vært tema gjennom planprosessen, særlig forhold rundt trafikklogistikk med innkjøring til parkeringskjeller og løsning for renovasjon. Byplankontoret anser at disse forholdene har blitt behandlet og avklart på politisk nivå. Det er for øvrig presisert at tekniske planer for offentlige anlegg og

presiseres at offentlig samferdselsanlegg skal teknisk plangodkjennes før IG.	renovasjonsanlegget skal godkjennes av Trondheim kommune. Disse planene skal også redegjøre for frisiktsoner ved avkjørsler.
Styret i Sameiet Njardarvollen 27 Sameiet støtter Byplankontorets alternativ 2 og anbefaler at den legges til grunn for videre behandling.	Byplankontoret Oppfatter at innspillet støtter Byplankontorets alternativ 2 fremfor alternativ 1.
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.	Byplankontoret Oppfatter at innspillet støtter Byplankontorets alternativ 2 fremfor alternativ 1.
Kevin Rosvold (nabo Njardarvollen 27B) Samtykker til alternativ 2, slik Byplankontoret oppfatter det.	Byplankontoret Oppfatter at innspillet støtter Byplankontorets alternativ 2 fremfor alternativ 1.
Liv Aspaas og Fredrik Dessen (naboer Njardarvollen 30A) Mener at alternativ 2 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.	Byplankontoret Oppfatter at innspillet hovedsakelig støtter Byplankontorets alternativ 2, med noen unntak. Det er tatt inn i bestemmelser at hekken skal bevares/ erstattes om ikke den kan bevares under anleggsperioden. Det er tatt inn i bestemmelsene at balkonger og takterrasser ikke tillates i gavlvegger. Byplankontoret holder fast ved den interne snarvegen for skolebarna og gående gjennom tunet. I og med at hekken skal bevares/ erstattes, og byggetomta skrår, tror Byplankontoret at snarvegen ikke vil oppleves som en stor belastning for naboen.
Solveig Mjølsnes (nabo Njardarvollen 32) Støtter Byplankontorets forslag og mener det er et godt kompromiss.	Byplankontoret Oppfatter at innspillet støtter Byplankontorets alternativ 2 fremfor alternativ 1.
Østen Jensen (nabo Njardarvollen 30C)	Byplankontoret

Mener at begge alternativer oppfattes konfliktfylt i forhold til områdets strøkskarakter, men at alternativ 2 bryter i mindre grad med helheten i nabolaget.	Oppfatter at innspillet hovedsakelig støtter Byplankontorets alternativ 2, med innvending om at også alternativ 2 fremstår som for dominerende i nabolaget.

Avsluttende kommentar

Planbeskrivelsen beskriver formål, hovedinnhold, forhold til overordnede rammer og retningslinjer og virkninger, i tråd med § 4- 2 i plan- og bygningsloven. Den begrunner utforming av plan og bestemmelser. Planbeskrivelsen bygger på utredninger som følger saken. Byplankontorets innstilling til reguleringsforslaget framgår av fagnotatet.