Saksfremlegg

Sunnlandsskrenten 13 og Njardarvollen 26 - detaljregulering til sluttbehandling

2025/3947

Byrådet innstiller til bystyret å fatte følgende vedtak:

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.

Sammendrag

Saken gjelder sluttbehandling av detaljregulering for Sunnlandsskrenten 13 og Njardarvollen 26, *r20220018*.

Reguleringsplanen legger til rette for utbygging til boligformål på en tidligere næringseiendom i tråd med arealformål i overordnet plan.

Planarbeidet har pågått i lang tid, og saken har vært til politisk behandling flere ganger. Bystyret vedtok 19.06.2025 å sende saken tilbake med premisser om bedre stedstilpasning, blant annet med krav om saltak og endring av retning på bebyggelsen langs Njardarvollen.

Forslagsstiller har bearbeidet planforslaget på bakgrunn av bystyrets vedtak. Byplankontoret mener forslagsstillers planforslag ikke i tilstrekkelig grad ivaretar hensynet til stedstilpasning, og har derfor utarbeidet et alternativt planforslag.

Byplankontoret har sendt fram saken til sluttbehandling i to alternativer:

- Alternativ 1, forslagsstillers planforslag
- Alternativ 2, Byplankontorets planforslag

Forslagsstiller har gjort det klart at utbygging etter Byplankontorets alternative planforslag (alternativ 2) ikke er aktuelt. Byrådet har derfor gått i dialog med forslagsstiller for å vurdere mulighetene for ytterligere endringer for å sikre tilstrekkelig stedstilpasning.

Forslagstiller har på bakgrunn av dette kommet med et revidert planforslag, hvor høyde på gesims er redusert og takvinkelen er økt for feltene B1, B2 og B4. Byrådet anbefaler at nytt revidert planforslag vedtas.

Byrådet legger vekt på at forslagsstiller har fått ulike signaler og føringer underveis i prosessen. Byrådet viser også til at planarbeidet var igangsatt før kommuneplanens arealdel (KPA) 2024-2034 ble vedtatt, og at planforslaget i utgangspunktet skal behandles i henhold til KPA 2012-2024.

Bakgrunn

Saken gjelder sluttbehandling av detaljregulering for Sunnlandsskrenten 13 og Njardarvollen 26, *r20220018*.

Planforslaget legges fram til sluttbehandling i tre alternativer:

- 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 revidert og sendt inn igjen 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.*
- Nytt revidert planforslag, utarbeidet av plankonsulent PKA Arkitekter AS på vegne av forslagstiller Sunnlandsskrenten AS (Heim Eiendom AS og Ruta AS), vist på plankart sist datert 18.08.2026, og bestemmelser sist datert

Saken har vært behandlet politisk flere ganger, og har vært fremmet til sluttbehandling tidligere. Det er gjort følgende tidligere vedtak i saken:

- Planforslaget ble førstegangsbehandlet i bygningsrådet 07.02.2023. Bygningsrådet gjorde da 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. Bystyret fikk planforslaget til sluttbehandling 19.06.2025. Bystyret vedtok å sende saken 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.*



Illustrasjon av planprosjektet som ble sendt tilbake med premisser om bedre stedstilpasning.

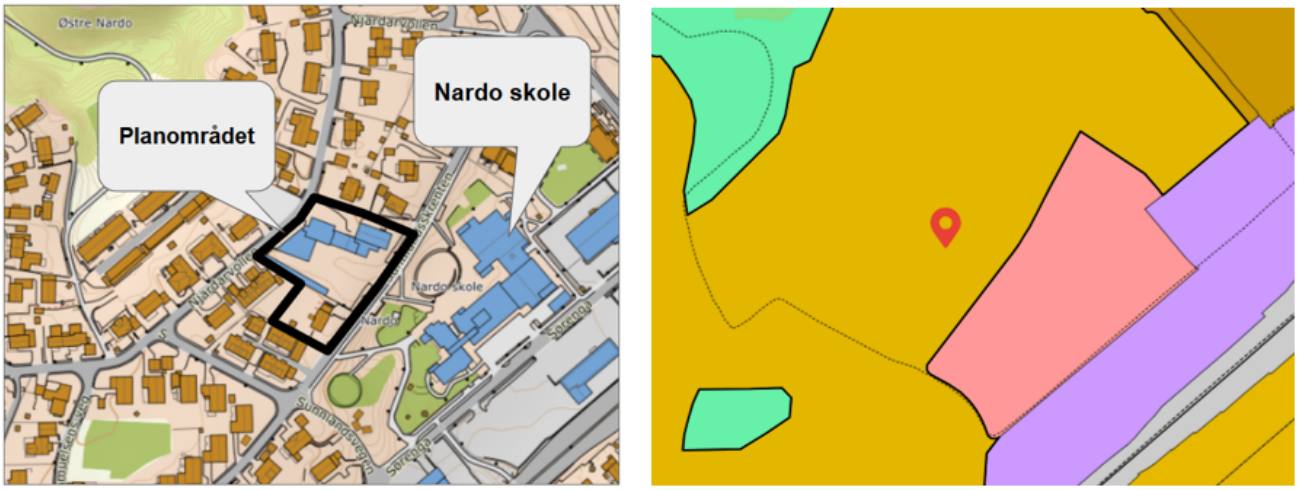
Det har vært uenighet mellom forslagstiller og Byplankontoret rundt hvordan man best kan skape et bomiljø med god stedstilpasning i tråd med bestemmelser for byggesone 3 i KPA.

Byplankontoret vurderer at forslagstillers alternativ 1 ikke oppfyller punkt 1 i bystyrets vedtak 19.06.2025, som spesifikt omhandler tilpasning til eksisterende naboer i kvartalet. 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 har vært sendt på begrenset høring og foreligger nå til sluttbehandling.

Fakta

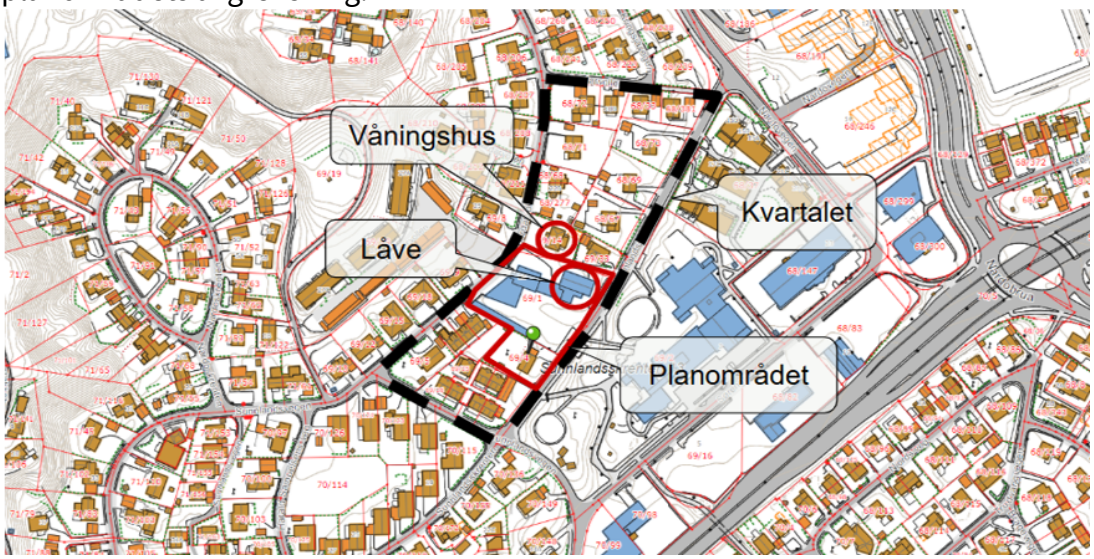
Planområdet

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.



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

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.



Kvartalet (stiplet svart linje) med planområdet (rød linje) og gjenværende våningshus og låve på gården Nardo Søndre.

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.

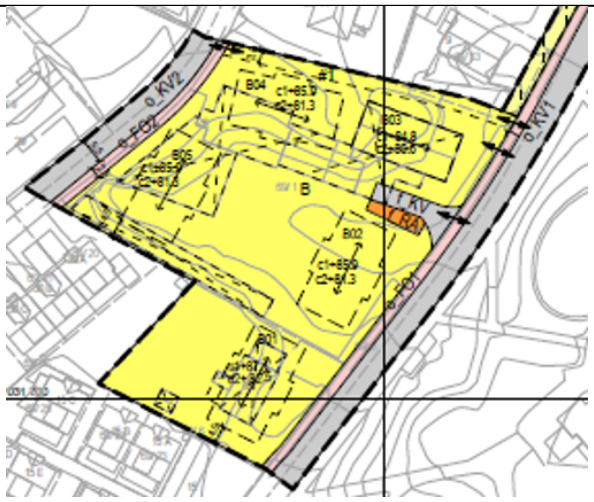
På grunn av at planarbeidet ble startet lenge før ny KPA, er det ikke utredet blågrønn faktor. Dette er i utgangspunktet et krav. Det vil være krav om å oppfylle dette KPA-kravet ved byggesøknad. Byplankontoret vurderer kravet som oppnåelig ved nærmere prosjektering, blant annet fordi det er tilstrekkelig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

Beskrivelse av de alternative planforslagene

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

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

Følgende oversikt viser de viktigste forskjellene mellom forslagstillers og Byplankontorets planforslag:

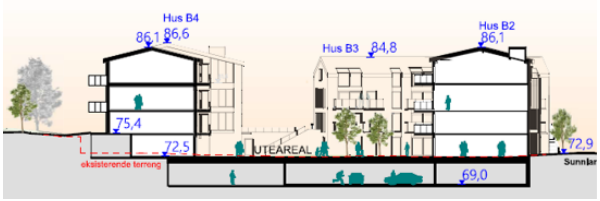
Forslagstillers Alternativ 1	*Byplankontorets Alternativ 2*
	
Plankart (utsnitt), Heim Eiendom AS	*Plankart (utsnitt), Byplankontoret*



Situasjonsplan, illustrasjon Heim Eiendom AS



Situasjonsplan, illustrasjon Byplankontoret



Tverrsnitt, illustrasjon Heim Eiendom AS



Tverrsnitt, illustrasjon Byplankontoret



Illustrasjon fra lufta/Njardarvollen, Heim Eiendom AS



Illustrasjon fra lufta/ Njardarvollen, Byplankontoret



Illustrasjon fra Nardo skole, Heim Eiendom AS



Illustrasjon fra Nardo skole, Byplankontoret





Illustrasjon fra lufta i sør-øst, Byplankontoret

Illustrasjon fra lufta i sør-øst, Heim Eiendom AS (fra støyrapport)	
• 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 30 m^2.	• Minimumsstørrelse per bolig er 35 m^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.

Prosess og medvirkning

Første høring/offentlig ettersyn 2023

Forslagsstillers opprinnelige planforslag var 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 var:

- *Trafikksikkerhet*
  Det uttrykkes bekymring for trafikksikkerheten, særlig i forbindelse med Sunnlandsskrenten som skoleveg. 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 for 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 etter Byplankontorets vurdering, ikke tilstrekkelig bearbeidet:
- Tillatt maksimal tomteutnyttelse
- Strøkstilpasning
- Oppfyllelse av gjeldende KPA når det gjelder totalarealkravene til felles uteoppholdsareal
- Universelt utformet forbindelse (og sikt) øst-vest gjennom planområdet

<u>Ny begrenset høring 2026</u>
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 uttalelse fra forslagstiller.

Kort oppsummering av høringsinnspill fra begrenset høring av de to alternativene:

- *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 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 (L_{den} > 55 dB på fasade).
  2. Gir faglige råd om bedre stedstilpasning 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 m^2.

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. Statsforvalteren har i brev datert 26.05.2026 bekreftet at innsigelsene er imøtekommet.

- *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. De mener at alternativ 2 i større grad tilpasser seg omgivelsene. De 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. De mener at alternativ 2 styrker sammenhengen med omgivelsene gjennom bruk av saltak og rendyrkede, definerte volumer. De 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 i området. De 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 finnes 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, og mener at det bør være færre avkjørsler. De vurderer at snarvegen i nord bør utformes slik at innkjøring til p-kjeller og renovasjon legges i tilknytning til den. De etterlyser sporingskurver og siktlinjer og at det presiseres at offentlig samferdselsanlegg skal teknisk plangodkjennes før IG.

- *Østen Jensen (nabo Njardarvollen 30C)*
  Mener at begge alternativene 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 2 passer i størst grad med bystyrets ønsker og støtter i hovedsak alternativ 2, men har også innvendinger mot denne. De ønsker blant annet at det sikres at det ikke etableres takterrasser på gavlvegger. De ønsker at gangvegen 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 dette 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. De vurderer at alternativ 1 ikke vil passe inn i nabolaget, og at det vil fremstå stort og lukket i et nabolag med småhus og eneboliger. De 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.

<u>Endringer etter begrenset høring</u>
I etterkant av den begrensede høringen har forslagstiller endret alternativ 1 på følgende vis:

- Statsforvalterens innsigelser er imøtekommet.

- 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 5400 m^2 til 5300 m^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 30 m^2 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 gangvegen gjennom tunet noe justert og terrengtrapp er tatt ut. Felles uteoppholdsareal er justert fra ca. 1600 m^2 til ca. 1500 m^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 30 m^2 til minimum 50 m^2.

<u>Forslagsstillers kommentar til Byplankontorets alternativ 2</u>
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 vegen.
- 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 krevde.
- 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 4 100 m^2 i stedet for 4 500 m^2.
- Alternativ 2 krever en ny gangveg som skal være tilgjengelig for alle, men dette skaper store praktiske problemer. Hvis vegen 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 vegen 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 snarveg 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.

<u>Byplankontorets svar på forslagstillers kommentarer</u>
Byplankontoret har svart på forslagsstillers kommentarer slik:

- *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 planforslag som i mindre grad bryter med det eksisterende nabolaget. Selv om uterommet totalt sett er forholdsvis likt i begge alternativene, 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 (B1, B2, B4 og B5) 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 beskriver at de 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, etter Byplankontorets vurdering, 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.

Byrådets vurdering

Hovedutfordringer i planarbeidet

Hovedutfordringen i planarbeidet har vært tilpasning til strøkskarakteren når det gjelder bebyggelsesstruktur, tomteutnytting og byggehøyder. Byplankontoret mener, som det framgår foran, at planforslaget ikke er godt nok tilpasset strøkskarakteren, og har utarbeidet et eget alternativt planforslag (alternativ 2). Forslagsstiller har gjort det klart at utbygging etter Byplankontorets alternative planforslag ikke er aktuelt.

Forholdet til KPA

Planarbeidet ble varslet igangsatt allerede i november 2021. I prosessen med ny KPA ble det avklart at reguleringsplaner som var startet før ny KPA ble vedtatt, skal behandles etter forrige KPA. Samtidig skal det for planer som kommer til sluttbehandling etter vedtak av ny KPA, likevel redegjøres for eventuelle avvik fra ny KPA. Det er redegjort grundig for Byplankontorets vurdering av forholdet til bestemmelser til ny KPA i saksframstillingen.

Planområdet ligger i et etablert boligstrøk, grenser til Nidarvoll skole og er godt egnet for utbygging til boligformål. Omdisponering fra næringsareal til boligformål er i tråd med arealformål både i tidligere og ny KPA.

I KPA 2012-2024 var planområdet avsatt til boligformål, og det var kun satt minimumskrav til tomteutnyttelse. Med bystyrets vedtak av ny KPA 2022-2034 (27.03.2025) ble det innført byggesoner og vesentlig mer detaljerte bestemmelser. I ny KPA ligger planområdet i byggesone 3. Bestemmelser til byggesone 3 sier bl.a. at "*Grad av utnytting skal alltid tilpasses områdets strøkskarakter, og ivaretakelse av eksisterende bomiljø, naturverdier og kulturhistoriske verdier skal tillegges stor vekt ved nye bygninger og andre tiltak*". Byplankontoret har i sin vurdering lagt vekt på bestemmelsene til ny KPA.

Byrådet mener det, av hensyn til forutsigbarhet for forslagsstiller, er problematisk at føringene i ny KPA tillegges så stor vekt, når planforslaget er utarbeidet på grunnlag av KPA 2012-2024.

Oppfølging av tidligere vedtak i saken

Planforslaget ble første gang behandlet i bygningsrådet 07.02.2023, og vedtatt lagt ut på offentlig ettersyn og høring med krav om reduserte bygningsvolumer i felt B1, B4 og B5. Forslagsstiller

endret planforslaget i tråd med bygningsrådets vedtak, og saken ble behandlet på nytt i bygningsrådet 05.09.2023, før planforslaget ble lagt ut på høring og offentlig ettersyn. Bygningsrådet gjorde da et vedtak som slo fast at planforslaget var tilstrekkelig endret i tråd med vedtakspunktene.

Da planforslaget ble lagt fram til sluttbehandling i bystyret 05.07.2024, ble saken sendt tilbake med ytterligere føringer om endringer og tilpasning til nabobebyggelsen. Vedtaket sier bl.a. at:

- *"...Bygningene skal etterstrebe strøkets karakter når det gjelder fotavtrykk, volum, saltak, gesims- og mønehøyder"*.
- Det stilles krav om at *"Bebyggelsen skal legges langs vegene for å danne kvartalsstruktur med et stort grønt felles uteområde i midten"*.
- Samtidig sier vedtaket at *"Bygge- og mønehøyden ved saltak kan økes med inntil en og en halv meter høyere enn i utbyggers søknad"*.

Som oppfølging av dette vedtaket har forslagsstiller endret retning på bebyggelsen ved Njardarvollen, slik at den er orientert langs vegen og danner et kvartal omkring et grønt uteoppholdsareal. I tillegg har bebyggelsen fått et slakt saltak, uten at mønehøyden er økt.

Det er altså uenighet mellom forslagsstiller og Byplankontoret om disse endringene oppfyller punktene i bystyrets vedtak.

Den mest vesentlige forskjellen på forslagsstillers forslag (alternativ 1) og byplankontorets alternative forslag (alternativ 2) når det gjelder spørsmålet om stedstilpasning, slik byrådet ser det, er at bebyggelsen i alternativ 2 har lavere gesims og vesentlig brattere saltak. Mønehøyden er omtrent den samme i begge alternativene. Byrådet vil her peke på at bystyrets vedtak åpner for at mønehøyden kan økes når det innføres saltak, og det er dermed ikke gitt av bystyrets vedtak at gesimshøyden må reduseres så mye som vist i byplankontorets alternativ.

Byrådet mener de viktigste føringene i bystyrets vedtak er oppfylt med endring av retning på bebyggelsen langs Njardarvollen og innføring av saltak. Byrådet vil også vise til at forslagsstiller har gjort flere andre endringer etter den siste høringen, bl.a. når det gjelder boligkvalitet og boligsammensetning.

Nytt revidert planforslag

Byrådet mener det vil være vanskelig å anbefale Byplankontorets forslag (alternativ 2) som forslagsstiller ikke er interessert i å realisere. Byrådet viser til at alternativ 2 blant annet innebærer et annet arkitektonisk konsept og andre prinsipper for planløsning.

Byrådet er imidlertid enig i at en lavere gesims og brattere takvinkel vil kunne gi en mer dempet høydevirkning og bedre tilpasning til omkringliggende bebyggelse. Byrådet har derfor gått i dialog med forslagsstiller for å se på muligheten for å gjøre ytterligere justeringer når det gjelder takform.

Forslagstiller har på bakgrunn av dette kommet med et nytt revidert planforslag. Endringene innebærer at maksimal tillatt gesims reduseres med 1,0 meter for felt B1, B2 og B4. I tillegg er krav til minimum takvinkel økt fra 16 grader til 20 grader for de samme feltene. Mønehøyden er ikke økt. Krav til takvinkel på minimum 20 grader er tatt inn som endring i første ledd i bestemmelsen § 4.2 *Bebyggelsens høyde*.

For å gjøre det mulig å utnytte øverste etasje som en fullverdig boligetasje, ikke kun tilleggsareal til etasjen under som i Byplankontorets alternativ, foreslås det at det tillates takopplett. Dette er tatt inn som følgende tillegg (nytt 2. ledd) i bestemmelse § 4.2 *Bebyggelsens høyde*:

> *Det tillates takopplett. Der takopplett går helt ut til gesims, tillates det at takopplettet har maksimal gesimshøyde på kote +85,6 på B01, og kote +85,1 på B02 og B04. Arealet som benyttes til takopplett skal ikke overstige 30 % av hver enkelt takflate mot Sunnlandsskrenten og Njardarvollen, og 50% mot gårdsrommet. Takopplettene skal trekkes inn minimum 2,0 m fra gavl.*

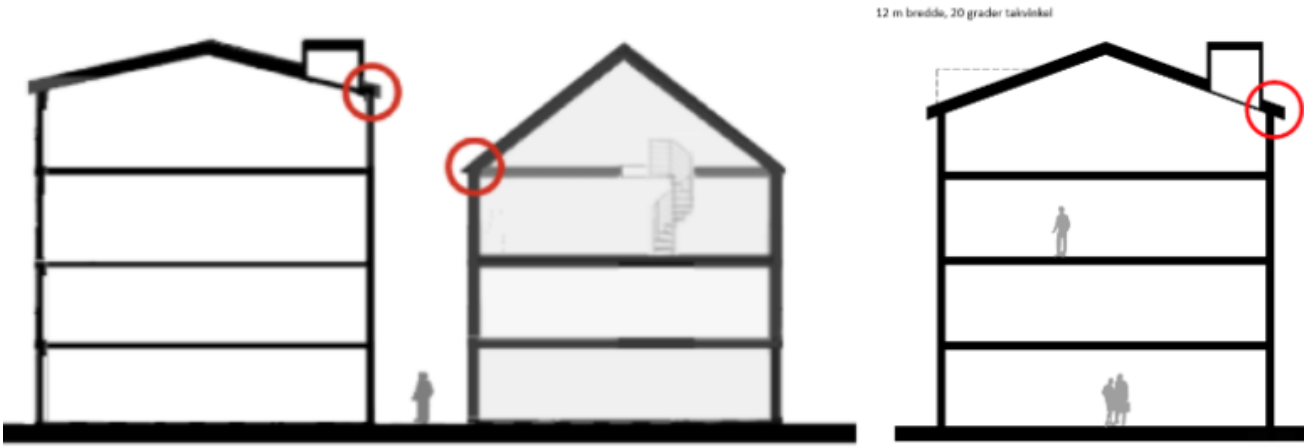
Byplankontorets planforslag (alternativ 2) åpner for takopplett på inntil ⅓ av alle takflater. Ny bestemmelse samsvarer med dette når det gjelder omfang av takopplett på takflater som vender ut mot gatene. Mot gårdsrommet åpnes det for større omfang av takopplett, inntil 50 %. Et slikt omfang av takopplett mot gårdsrommet vurderes som nødvendig for å oppnå en fullverdig boligetasje og god bokvalitet i den øverste etasjen når gesimshøyden reduseres. Virkningene av takopplett mot gårdsrommet vil imidlertid påvirke omgivelsene i mindre grad.

I Byplankontorets planforslag (alternativ 2) er det stilt krav om at takopplett skal trekkes minimum 0,6 meter inn fra gesims. I revidert planforslag tillates det at takopplett trekkes helt ut til gesims for å muliggjøre en løsning med full romhøyde ut mot yttervegg innenfor takopplettene.

I revidert planforslag er det angitt maksimum kotehøyde på takopplett for hvert felt. Maksimal gesimshøyde på takopplett ligger 1,5 meter under maksimal mønehøyde i felt B1, og 1,0 meter under maksimal mønehøyde for felt B2 og B4.

De angitte maksimale kotehøydene på takopplettene tilsvarer byggehøydene som var på høring ved offentlig ettersyn i september 2023. I og med at disse byggehøydene da ble hørt for hele gesimslengden og helt ut til fasadelinjen, mener byrådet at forslag til endringer i bestemmelsene er innenfor de ytre rammene som har vært hørt tidligere.

Det gjøres oppmerksom på at det ikke foreslås endringer i bestemmelser eller gesimshøyde for felt B3, som er der låven ligger i dag. Dette feltet har fra før bestemmelser om minimum takvinkel på 20 grader og mulighet for takopplett.



Prinsippsnitt: Alternativ 1 til venstre, alternativ 2 i midten og nytt revidert planforslag til høyre.

Det er ikke utarbeidet nye 3D-illustrasjoner for det reviderte planforslaget, men byrådet vurderer at endringene er mindre justeringer og at det samlede planmaterialet beskriver virkningene i tilstrekkelig grad.

Byrådet skulle gjerne sett at gesimshøyden ble redusert ytterligere, men mener planforslaget med disse justeringene gir akseptable rammer for videre utvikling av prosjektet fram mot rammesøknad. Byrådet anmoder likevel tiltakshaver om å vurdere ytterligere reduksjon i gesimshøyde og brattere takvinkel i byggesaken.

For å sikre høy kvalitet i utforming av bebyggelsen har forslagsstiller foreslått følgende tillegg (nytt 1. ledd) til bestemmelse § 4.3 Utforming av bebyggelsen:

> *Det skal være høy kvalitet på fasadeutforming, detaljering og materialbruk. Materialbruk skal i hovedsak være i tre eller tegl. Lange, monotone, horisontale fasader skal unngås.*

Byrådet er opptatt av høy kvalitet i bebyggelsen, og mener denne bestemmelsen er viktig for å styrke kvalitetene i planen.

Revidert planforslag er vist i plankart, sist revidert 28.08.2026, og bestemmelser, sist revidert 28.08.2026.

Det understrekes at nytt revidert planforslag er en bearbeiding av forslagsstillers planforslag. Planforslaget er kun endret på de punktene som er beskrevet foran, og er for øvrig likt alternativ 1.

Dette innebærer blant annet at felt B3, der låven ligger, har et noe større fotavtrykk enn i byplankontorets alternativ (alternativ 2). Bestemmelsene sikrer saltak og bruk av lignende farge- og materialvalg som eksisterende låve, og byrådet mener disse rammene vil ivareta intensjonen om å bevare minnet om det opprinnelige gårdstunet.

Det reviderte planforslaget innebærer følgelig også at det ikke er sikret en universelt utformet forbindelse øst-vest gjennom planområdet, slik Byplankontoret har foreslått i sitt alternative planforslag (illustrert mellom felt B1 og felt B2). Byrådet er enig med forslagsstiller i at en slik forbindelse ikke har en naturlig sammenheng til gatenettet omkring, og viser til at snarveg/adkomst mellom Njardarvollen og Sunnlandsskrenten er sikret nord for felt B3 (bestemmelsesområde #1).

Konsekvenser for klima og det 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.

Konsekvenser for verdiskaping og næringsutvikling

Gjeldende reguleringsplan regulerer planområdet til kontor, industri, lager og boliger. Næringsvirksomheten på eiendommen er avviklet, og planen medfører riving av næringsbebyggelsen. Planforslagene inneholder ikke næring, og kommunen mister følgelig næringsareal som følge av planen. Byrådet mener, i likhet med Byplankontoret, at 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.

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 alternative planforslagene har relativt lik boligsammensetning. Begge alternativene 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.

Økonomiske konsekvenser for kommunen

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.

Byrådets konklusjon

Byrådet viser til at planarbeidet pågått svært lenge, og at forslagsstiller har fått ulike signaler og føringer underveis i prosessen. For forslagsstiller er en utbygging etter Byplankontorets alternative planforslag (alternativ 2) ikke aktuelt.

Forslagsstiller har lagt fram et nytt reviderte planforslag som sikrer lavere gesims og et mer tydelig skråtak. Dette vil etter byrådets vurdering gi en bedre tilpasning til strøkskarakteren. Byrådet vil likevel anmode tiltakshaver om å vurdere ytterligere reduksjon i gesimshøyde og brattere takvinkel fram mot rammesøknad.

Endringene i den nye reviderte utgaven av forslagsstillers planforslag, ligger innenfor de ytre rammene i planmaterialet som har vært på offentlig ettersyn og høring. På bakgrunn av dette mener byrådet disse endringene kan vedtas av bystyret i sluttbehandlingen, og at det ikke er behov for ny høring.

Byrådet anbefaler at detaljregulering for Sunnlandsskrenten 13 og Njardarvollen 26, som vist på plankart i målestokk 1:1000, merket PKA Arkitekter, datert 23.05.2022, sist endret 28.08.2026, og bestemmelser, sist endret 28.08.2026, vedtas.

Byrådet i Trondheim, 09.09.2026

Kjetil Ovrid Reinskou
byrådsleder

Trond Grønli Åm
byråd byutvikling

Vedlegg:

1 Fagnotat - Sunnlandsskrenten 13 og Njardarvollen 26, r20220018, detaljregulering, sluttbehandling
2 vedlegg 1: Sunnlandsskrenten 13 og Njardarvollen 26, planbeskrivelse alternativ 1
3 vedlegg 2: Sunnlandsskrenten 13 og Njardarvollen 26, planbeskrivelse alternativ 2
4 vedlegg 3: Sunnlandsskrenten 13 og Njardarvollen 26, r20220018, kart alternativ 1
5 vedlegg 4: Sunnlandsskrenten 13 og Njardarvollen 26, r20220018, kart alternativ 2
6 vedlegg 5: Sunnlandsskrenten 13 og Njardarvollen 26, bestemmelser alternativ 1
7 vedlegg 6: Sunnlandsskrenten 13 og Njardarvollen 26, bestemmelser alternativ 2
8 vedlegg 7: Illustrasjoner alternativ 1
9 vedlegg 8: Illustrasjoner alternativ 2
10 vedlegg 9: Sammenstilling illustrasjoner alternativ 1 og alternativ 2
11 vedlegg 10: Høringsinnspill samlet
12 vedlegg 11: Sunnlandsskrenten 13 og Njardarvollen 26, r20220018, plankart datert 28.08.2026
13 vedlegg 12: Sunnlandsskrenten 13 og Njardarvollen 26, bestemmelser datert 28.08.2026