

**r20240023 – detaljregulering av Tors veg 2-6, Mjølnervegen 2 og Utleirvegen 27-31 - Nardoporten****Innspill ved varsling av oppstart, 02.07.2024 – 18.08.2024 og 08.04.2025 – 06.05.2025 (utvidet planområde)**

Dato	Høringspart	Oppsummering	Forslagsstillers kommentar	Byplankontorets kommentar
Overordnede myndigheter				
12.08.2024	Statsforvalteren i Trøndelag	• Ingen varsel om innsigelser. • Ingen innspill merket faglige råd. • Krav til minimum og maksimum utnyttelse må sikres i bestemmelsene og være i tråd med overordnet plan. • Antall parkeringsplasser må reduseres og være i tråd med overordnet plan. • Krav til areal for sykkel inne og ute med minimumskrav til antall og plass til sykkelvogner og transportsykler, vask og reparasjon. • Krav til redegjørelse for håndtering av overvann. Det må settes krav i bestemmelsene. • Krav til redegjørelse for virkning på naturmangfold, inkludert rødlistede arter og ivaretagelse av eksisterende natur. • Anbefaling om vurdering av leirravine og leirskredgrop. • Mulighetene for å forbinde grønnstrukturene i området og gjøre området mest mulig tilgjengelig bør undersøkes. • Krav om å unngå spredning av fremmede arter. • Anbefaling om klimagassregnskap og redegjørelse for tiltak for å redusere energiforbruk og klimagassutslipp og redegjørelse for valg av energiløsninger	• Grad av utnyttelse er angitt i reguleringsbestemmelsene. • Antall parkeringsplasser er i tråd med krav i KPA 2022-2034 • Areal for sykkel er angitt i reguleringsbestemmelsene. • Eget fagnotat følger planen. Krav er angitt i reguleringsbestemmelsene. • Eget fagnotat følger planen. Hele planområdet graves ut, konsekvenser er beskrevet. • Vurdering angitt i notat om naturmangfold. • Grønnstrukturen er privat, kommunen må avklare intensjonen med offentlig grønnstruktur. • Angitt i reguleringsbestemmelsene. • Klimagassregnskap følger planen. Beskrivelse av energiløsninger, byggematerialer, bærekraftsmålene og miljøkrav og -kriterier i planbeskrivelsen.	



Dato	Høringspart	Oppsummering	Forslagsstillers kommentar	Byplankontorets kommentar
		og byggematerialer. Beskrivelse av hvordan utbyggingen bidrar til å nå bærekraftsmålene og hvilke miljøkrav og -kriterier som skal stilles i planen, ved anskaffelser og ved utbygging. • Krav om undersøkelse av forurensning i grunnen og utarbeidelse av tiltaksplan. • Krav om å vise anleggelse av midlertidige rigg- og anleggsområder og plan for gjennomføring. • Krav om vurdering av bruk og håndtering av masser. • Krav om utredning av støy som viser at grenseverdiene i T-1442/21 kan ivaretas. Krav til avbøtende tiltak må sikres. • Krav om trafikkanalyse og konsekvenser for adkomstveger må synliggjøres. • Krav om utredning av luftforurensning og innhenting av medisinskfaglig vurdering ved boliger i støysone og sone for luftforurensning. • Krav om sol/skygge-diagram. • Krav om at det ikke etableres boenheter som er ensidig belyst fra nord eller øst. • Krav til at boligsammensetning (rom og arealfordeling) sikres i bestemmelsene. • Krav om at uterom ivaretar kommunens norm, har gode solforhold, er store nok for lek og opphold og er tilgjengelig for alle. • HC-parering må sikres, høyde for nedkjøring og i parkeringskjeller må kunne dokumenteres. • Krav om at UU er ivaretatt og sikret i bestemmelsene.	• Forurensning påvist, krav om utarbeidelse av tiltaksplan angitt i reguleringsbestemmelsene. • Omtalt i planbeskrivelsen, krav angitt i reguleringsbestemmelsene. • Krav angitt i reguleringsbestemmelsene • Eget fagnotat følger planen. Krav er angitt i reguleringsbestemmelsene. • Eget fagnotat følger planen. • Beregning av luftkvalitet, medisinskfaglig vurdering er ikke nødvendig. • Følger planen. • Sikret i bestemmelsene. • Sikret i bestemmelsene. • Utomhusplan følger planen. Kvalitetskrav er angitt i bestemmelsene. • Sikret i bestemmelsene. • Krav i TEK17	



Dato	Høringspart	Oppsummering	Forslagsstillers kommentar	Byplankontorets kommentar
		• Krav om dokumentasjon og rekkefølgekrav som sikret tilgjengelig skole- og barnehagekapasitet før brukstillatelse. • Krav om redegjørelse og rekkefølgekrav for trygge adkomster/ferdselsårer for myke trafikanter. • Krav om ROS-analyse og at avbøtende tiltak sikres i bestemmelsene	• Skole og barnehagekapasitet er beskrevet i planbeskrivelsen og sikret i bestemmelsene. • Eget trafikknotat følger planen. • ROS-analyse utarbeidet, avbøtende tiltak angitt i bestemmelsene.	
27.08.2024 23.04.2025	Trøndelag fylkeskommune	• Varsel om innsigelse: planavgrensning må tilpasses fylkeskommunens plan for sykkelveg med fortau. • Varsel om innsigelse: avstand mellom ytterkant fortau og installasjoner/bygningsmasse i planen • Varsel om innsigelse: ekstra kjørefelt i Tors veg. • Ingen innspill merket faglig råd. • Anmoder om at bestemmelser og føringer i overordnet plan følges og svares ut. • Anbefaler at virkning på eksisterende boligbebyggelse vektlegges i større grad. • Oppfordrer til kartlegging av uteområder, snarveger og andre interesser for barn og unge kartlegges tidlig. • Anbefaler at størrelse og kvalitet, inkl. lek og aktivitet på uterom sikres i bestemmelsene. • Anbefaler at forhold til friluftsliv og nærmiljø belyses. • Anbefaler at det framgår hvordan UU er ivaretatt. • Krav om analyse og beskrivelse av trafiksikkerhet for myke trafikanter.	• Planavgrensning avklart og tilpasset. • Avstand sikret i plankartet. Hva som tillates etablert langs veg er angitt i bestemmelsene. • Forslag om ekstra kjørefelt opprettholdes • Forhold til overordnede planer er beskrevet i beskrivelsen. • Virkninger er beskrevet i planbeskrivelsen. • Barn og unges interesser er vurdert i planbeskrivelsen. • Størrelse og kvalitet er sikret i bestemmelsene. • Friluftsliv og nærmiljø er beskrevet i planbeskrivelsen. • Vist i temaplan UU. • Trafikkanalyse følger planen.	



Dato	Høringspart	Oppsummering	Forslagsstillers kommentar	Byplankontorets kommentar
		• Krav om at fremkommelighet for buss beskrives og sikres. • Krav om beskrivelse av hvor hovedinnganger, plassering av heis anlegges. • Krav om sikker skoleveg beskrives og sikres for Nardo, Steindal og Nidarvoll skoler. • Krav om at trafikkanalysen analyserer både to og tre felt i Tors veg. • Krav om at gjennomføringsavtale og teknisk plangodkjenning for tiltak på eller inn mot fylkesveg sikres før arbeid kan igangsettes. • Krav om at fremkommelighet for kollektivtrafikk og reisende ivaretas i anleggsfasen og at dette sikres i bestemmelsene. • Stiller seg bak Statsforvalterens innspill om overvann og klimatilpasning. • Ingen innspill til utvidet planområde.	• Trafikkanalyse følger planen. • Utomhusplan som viser hovedinnganger, følger planen. Heisplassering er vist i illustrasjonsmaterialet. • Ivaretatt i trafikkanalysen. • Ivaretatt i trafikkanalysen. • Ivaretatt i bestemmelsene. • Ivaretatt i bestemmelsene. • Se kommentar angitt til Statsforvalterens innspill.	
17.07.2024 09.04.2025	Statens vegvesen	• <u>Ingen varsel om innsigelser.</u> • <u>Ingen innspill merket faglige råd.</u> • Slutter seg til kommunens innspill. • Myke trafikanter på prioriteres • Snu- og atkomstmuligheter for renovasjons- og utrykningskjøretøy må ivaretas. • Positiv til utvidelse av planområdet	• Tas til etterretning • Trafikkanalyse følger planen • Vist i temaplan	



Dato	Høringspart	Oppsummering	Forslagsstillers kommentar	Byplankontorets kommentar
15.08.2024	NVE	• <u>Ingen varsel om innsigelser.</u> • <u>Ingen innspill merket faglige råd.</u> • Krav om at plandokumentene må vise at utbygging kan gjennomføres med tilstrekkelig sikkerhet mot kvikkleireskred. • Anbefaler å utarbeide en plan for overvannshåndtering. • Alle relevante fagutredninger må følge planen som sendes på høring.	• Geoteknisk rapport følger planen • Overordnet VA-plan følger planen • Forventes ivaretatt av planmyndigheten	
Private og offentlige organisasjoner				
15.08.2024	AtB	• Ber om at konsekvensene for kollektivtrafikkens fremkommelighet utredes i en trafikkanalyse. • Ber om at det beregnes kjøretider fra holdeplass til holdeplass og at disse sammenstilles med dagens kjøretider. Det anmodes om at det samme gjøres for bil. • Biladkomst til parkeringskjeller må legges til Mjølnervegen. • Oppfordrer til trygg adkomst til/fra holdeplass • Oppfordrer til UU gangforbindelser • Krav om at fremkommelighet for kollektivtrafikk og reisende ivaretas i anleggsfasen og at dette sikres i bestemmelsene.	• Trafikkanalyse følger planen. • Ivaretatt i trafikkanalysen. Trøndelag Fylkeskommune har bekreftet at trafikkanalysen vurderes tilstrekkelig og at det ikke er behov for ytterligere analyser tilknyttet fremkommelighet for kollektiv. • Biladkomst til parkeringskjeller er lagt til Tors veg. • Adkomst til og fra holdeplass følger eksisterende veganlegg • UU-forbindelser er vist på egen temaplan • Ivaretatt i bestemmelsene.	



Dato	Høringspart	Oppsummering	Forslagsstillers kommentar	Byplankontorets kommentar
04.07.2024	LUKS	- Ber om at nødvendig areal for adkomst til varemottak sikres, inkludert sporing og plassering - Ladepunkt for el-kjøretøy må vurderes	- Ivaretatt i temaplan og utomhusplan - Vurderes i gjennomføringsfasen	
17.07.2024	Tensio	Behov for ny nettstasjon for forsyning av strøm.	Ivaretatt i bestemmelsene.	
14.08.2024	Nardo Center ANS	- Bekymret for trafikkflyt, trafiksikkerhet og trafiksikker varelevering. - Ber om en utredning av behovet for dagligvareforretning og hvordan dette vil påvirke utviklingen av det lokale sentrumet	- Vurdert i trafikkanalysen - Vurdert i handelsanalysen	
Velforeninger og pensjonistforeninger				
17.08.2024	Atriumbyen huseierforening	- Spør om behovet for et nytt næringsbygg - Mener prosjektet bryter med dagens bebyggelse i forhold til høyde, utforming - Mener prosjektet vil ha vesentlig innvirkning på trafikkbelastningen, trafiksikkerhet og parkeringssituasjon - Mener prosjektet ødelegger sikt- og solforhold - Mener prosjektet utløser krav om konsekvensutredning: lys- og solforhold, kvalitet på uteareal og miljø, virkninger fra ulike vinkler og årstider	- Framgår av handelsanalysen - Vurdert i stedsanalysen og planbeskrivelsen - Vurdert i trafikkanalysen - Vist i sol/skygge-kart og illustrasjoner - Avklart med planmyndigheten ved oppstartsmøtet at tiltaket ikke faller inn under krav om KU. Tema som er angitt er beskrevet i sol/skygge-kart, utomhusplan og illustrasjoner.	



Dato	Høringspart	Oppsummering	Forslagsstillers kommentar	Byplankontorets kommentar
20.09.2024	Christian Eggens veg 83, 85, 87, 89, 91, 93 og Bjarne Ness veg 1, 2 og 5 («Atriumsbyen»)	• Mener prosjektet forringer vernet bomiljø ved at det er for høyt. • Støtter kommunen tilbakemelding etter oppstartsmøtet. • Spør om behovet for utvikling av bydelssenter og mer forretning. • Mener området trenger rekkehus, flermannsboliger og større boenheter i borettslag med gode grøntareal på bakkeplan. • Peker på at høyhusbebyggelse er i strid med KPA og «by i øyehøyde» • Mener prosjektet vil påvirke utsynet til tilnærmet samtlige boliger på Steindal. • Mener det ikke er klimavennlig å rive eksisterende bebyggelse. • Peker på farlig kryss, manglende sykkelveg, trafiksikkerhet og trafikkflyt, støv og støy. • Peker på lysforurensning som forstyrrer både mennesker og dyr. • Store trær mot Utleirvegen bør bevares	• Byggehøyder er redusert og byggehøyder er vurdert i planbeskrivelsen. • Tas til etterretning • Inngår i planbeskrivelsen og handelsanalysen • Det er viktig med høy tetthet i ved bydelssentra for å holde bystrukturen samlet og redusere transportbehovet. • Forhold til KPA er beskrevet i planbeskrivelsen. • Det vises til illustrasjoner om fjern- og nærvirkning. • Inngår i miljøprogram • Inngår i trafikkanalysen • Viser til KPA som er førende for formål og utnyttelse. • Nye gatetrær langs Utleirvegen etableres i forbindelse med fylkeskommunens prosjekt for ny gang- og sykkelveg.	
18.08.2024	Huseierlaget Yggdrasil	• Presiserer at grøntområdene som omkranser Yggdrasilvegen 1-7 er privat område og som brukes privat.	• Grøntområdene ligger utenfor planområdet.	



Dato	Høringspart	Oppsummering	Forslagsstillers kommentar	Byplankontorets kommentar
14.08.2024	Utleirvegen 33 og 35 (10 boenheter)/ Huseierlag Stendalsflaten 1	• Mener bebyggelsen er altfor høy og massiv – støtter kommunens tilbakemelding etter oppstartsmøtet. • Ber om at tiltaket forenkles, reduseres i størrelse og trekkes lengre unna eiendomsgrensa. • Mener prosjektet ødelegger sikt- og solforhold • Mener støv, støv, lukt, trafikk og felles torg og innsyn vil påvirke negativt. • Ber om illustrasjoner som viser før- og ettersituasjon sett fra bakkeplan. • Ber om at eiendommen 79/8 tas ut av planen. • Angir at deler av deres eiendom ikke kan brukes midlertidig i anleggsfasen eller at trær/vegetasjon kan fjernes. • Ønsker ikke gangveg og aktive fasader mot eiendomsgrensen. • Påpeker at til prosjektet er i strid med KPA mhp bydelssenter. • Bekymret for trafiksikkerhet og trafikkflyt.	• Byggehøyder er redusert og byggehøyder og utforming er vurdert i planbeskrivelsen • Prosjektet er bearbeidet etter oppstartsmøtet. • Vist i sol/skygge-kart og illustrasjoner • Inngår i støyrapport, trafikkanalyse og illustrasjoner • Vist i illustrasjoner • Planområdet grenser til eiendommen, men eiendommen er ikke innenfor planområdet. • Det legges ikke opp til det i planarbeidet, avklares endelig i gjennomføringsfasen. • Det er lagt inn en snarveg mot, men ikke helt inntil, tomtegrensen, etter krav fra kommunen. Arealet integreres i uteoppholdsarealet. Bebyggelsen er trukket minst 4 meter fra eiendomsgrensen. • Inngår i planbeskrivelsen. • Inngår i trafikkanalysen.	



Dato	Høringspart	Oppsummering	Forslagsstillers kommentar	Byplankontorets kommentar
12.08.2024	Utleirvegen 37 og 39 (10 boenheter)/ Huseierlag Stenflaten 2	• Mener bebyggelsen er altfor høy og massiv. • Er i tvil om det er tilstrekkelig gode utearealer innen prosjektet og minner om at tilgrensende grønne områder er private og ikke kan forutsettes brukt av nye beboere. • Ber om illustrasjoner som viser før- og ettersituasjon sett fra bakkeplan. • Påpeker at til prosjektet er i strid med KPA mhp bydelssenter. • Bekymret for trafiksikkerhet og trafikkflyt. • Bekymret for viftestøy og avfallslukt fra forretning	• Byggehøyder er redusert, og byggehøyder og utforming er vurdert i planbeskrivelsen. • Illustreres i utomhusplan og sol/skyggekart. Uteareal for ny bebyggelse løses innenfor planområdet. • Vist i illustrasjoner. • Inngår i planbeskrivelsen. • Inngår i trafikkanalysen • Passering av vifter avklares i gjennomføringsfasen, avfall oppbevares innendørs.	
31.07.2024	Yggdrasilvegen 9 og 11 (10 boenheter)/ Huseierlag Stenflaten IV	• Mener bebyggelsen er altfor høy og massiv. • Er i tvil om det er tilstrekkelig gode utearealer innen prosjektet og minner om at tilgrensende grønne områder er private og ikke kan forutsettes brukt av nye beboere. • Ber om illustrasjoner som viser før- og ettersituasjon sett fra bakkeplan. • Påpeker at til prosjektet er i strid med KPA mhp bydelssenter. • Bekymret for trafiksikkerhet og trafikkflyt. • Bekymret for viftestøy og avfallslukt fra forretning	• Byggehøyder er redusert, byggehøyder og utforming er vurdert i planbeskrivelsen. • Illustreres i utomhusplan og sol/skyggekart. Uteareal for ny bebyggelse løses innenfor planområdet. • Vist i illustrasjoner. • Inngår i planbeskrivelsen. • Inngår i trafikkanalysen • Passering av vifter avklares i gjennomføringsfasen, avfall oppbevares	



Dato	Høringspart	Oppsummering	Forslagsstillers kommentar	Byplankontorets kommentar
			innendørs.	
Berørte private parter				
19.08.2024	Britt Helen Sætherskar og Helge Foss Hansen, Valkyrjevegn 14	• Mener bebyggelsen er for høy. • Ønsker ikke næringsareal, spesielt ikke dagligvarebutikk pga trafikkøkning i Tors veg. • Mener trafikkforholdene i Tors veg blir forverret og kan gi opphopning av biler. • Støtter kommunens merknader i tilbakemelding etter oppstartsmøtet.	• Byggehøyder er redusert, byggehøyder og utforming er vurdert i planbeskrivelsen. • Vurdert i trafikkanalysen. • Vurdert i trafikkanalysen. • Tas til etterretning.	
07.05.2025	Fredrik Rosvold, Utleirvegen 25B	• Ber om redegjørelse for hvordan utvidet plangrense vil påvirke hans eiendom. • Ber om at det tas hensyn til bruk av del av eiendom innenfor siktlinje.	• Redegjørelse sendt per e-post. • Regulert siktlinje er ikke til hinder for å bruke adkomsten slik den er i dag.	
18.08.2025	Frode Røe	• Forventer at Tors veg ikke blir berørt under byggeperioden og at den holdes åpen under hele byggeperioden.	• Deler av Tors veg inngår i planområdet. Det foreslås et ekstra kjørefelt. Inngår i trafikkanalysen. Byggeperioden planlegges i gjennomføringsfasen.	
18.08.2024	Georg Kristian Brustad	• Påpeker trafikkproblemer i krysset Tors veg/Utleirvegen, et ekstra kjørefelt vil ikke løse problemet. • Foreslår løsning via krysset Utleirvegen/Othilienborgvegen og utvidelse av Utleirvegen.	• Inngår i trafikkanalysen. • Det tas ikke stilling til omlegging av hele trafikksituasjonen i planarbeidet.	



Dato	Høringspart	Oppsummering	Forslagsstillers kommentar	Byplankontorets kommentar
12.08.2024	Mona Hellesvik Jens Hellesvik, Tors veg 1	• Mener planen vil medføre verditap på eiendom og stort tap av bokvalitet pga økning av trafikk, mer støy og støv, utsikt som forsvinner, søppel, innsyn og reduserte solforhold. • Spør om planavgrensningen berører deres eiendom. • Påpeker forhold knyttet til trafikk sikkerhet i Tors veg og utfordringer ved utkjøring fra Tors veg til Utleirvegen.	• Inngår i trafikkanalyse, planbeskrivelse, støyrapport, illustrasjoner, sol/skyggekart. • Eiendomsgrensen ligger midt i Tors veg. Planavgrensningen ligger i fortauskant på nordsiden av Tors veg. • Inngår i trafikkanalysen.	
25.08.2024	Marianne Foss, Tors veg 8	• Mener at byggehøyden er altfor høy i forhold eksisterende bebyggelse. • Mener planen vil føre til stor forringelse av bokvaliteten pga reduserte solforhold, innsyn. • Bekymret for økt trafikk pga støv, støy og trafikk sikkerhet.	• Vurderes i planbeskrivelsen. • Vurderes i planbeskrivelsen, sol/skyggekart. • Inngår i trafikkanalysen.	
18.08.2024	Åsmund Ervik	• Påpeker at to kjørefelt i Tors veg er i strid med skal-krav i hhv Vegnormal N100 og Vegnormal N303 og at fravik må behandles i fraviksbehandling som må godkjennes før fraviket kan benyttes i planleggingen. • Mener trafikk sikkerheten ikke er ivaretatt og at Vegvesenets data om trafikkulykker er mangelfull og ikke egnet til kartlegging av trafikk sikkerhet. • Påpeker at barnetråkkregistrering i 2014 viser at trafikk situasjonen ved planområdet er noe barn ønsker å endre. • Mener det bør stilles krav om en reguleringsplan for et større område,	• Inngår i trafikkanalysen. Trafikkløsning avklares gjennom planarbeidet hvor vegeier er involvert. • Usikkerhet i grunnlaget inngår i trafikkanalysen. • Trafikk sikkerhet inngår i trafikkanalysen. • Planavgrensningen er avklart med planmyndigheten.	



Dato	Høringspart	Oppsummering	Forslagsstillers kommentar	Byplankontorets kommentar
		inkludert hele krysset Othilienborgvegen/Utleirvegen. • Påpeker at bevaring av store trær ikke er beskrevet. • Påpeker krav om tiltaksplan for håndtering av forurenset grunn. • Mener refleksjon av støy ikke er hensyntatt. • Mener lys- og lydforurensningspåvirkning på hjortedyr ved Fredlybekken må kartlegges. • Mener UU ikke er ivaretatt. • Mener utnyttelsesgraden ikke er regnet korrekt. • Påpeker regnefeil ved beskrivelse av avvik fra krav om uterom.	• Utgraving av tomte medfører at eksisterende vegetasjon må fjernes. Nyplanting inngår i utomhusplanen. • Krav om tiltaksplan er sikret i bestemmelsene. • Inngår i støyrapport. • Inngår ikke i kravet til komplett planforslag. • UU ivaretas, jf. temaplan. • Utnyttelsesgrad er beregnet som angitt i bestemmelsene. • Uterom er vist på temaplan.	