

Nardoporten - internt samråd 20.04.2026 med våre kommentarer

6/11/2026

Enhet	Må sikres i plankart og bestemmelser	Forslagsstillers kommentar	Faglige råd/korte kommentarer	Forslagsstillers kommentar
Kommunalteknikk - GEO	1. Følgende bestemmelse settes inn under §7.2 Ved søknad om igangsettingstillatelse: § Geoteknisk prosjektering må være ferdig før igangsettingstillatelse gis. Av prosjekteringsrapporten skal det framgå om det er behov for geoteknisk oppfølging av spesielle arbeider i byggeperioden. Ved bruk av spunt eller andre løsninger som kan medføre rystelser eller påvirke stabilitet for naboeiendommer, skal det gjennomføres en tilstandsregistrering av nærmeste bebyggelse før anleggsstart.	Tatt inn i bestemmelsene	1. Sikkerhet mot naturfare er tilstrekkelig vurdert for planen. Det vises til geoteknisk vurderingsnotat fra Dr. Techn. Olav Olsen (rapport nr. 14005-OO-RIG-N-001, rev. 01). Vi har ingen merknader utover det som fremgår av rapporten, men har i planbestemmelsene stilt krav om detaljert geoteknisk prosjektering før igangsettingstillatelse for å sikre stabilitet i byggegrop og hensyn til nabobebyggelse. Dette inkluderer krav om tilstandsregistrering av nabobebyggelse ved eventuell bruk av spunt.	Ingen kommentar Tatt inn i bestemmelsene
Kommunalteknikk - Vann og avløp	1. I beregningene for overvann og blågrønn faktor er det forutsatt at en stor andel (70-80%) av takflaten skal ha grønne tak. Det må sikres i bestemmelsene at det blir etablert grønne tak. 2. Bestemmelsene for overvann kunne med fordel vært mer konkret angitt for håndtering og dimensjonering av overvann i trinn 1 og trinn 2. 3. Nytt punkt under 7.4: Senest at det søkes om ferdigattest for tiltak innenfor planområdet, skal det innsendes sluttdokumentasjon for VA inklusive åpne overvannstiltak, og renovasjon i henhold til enhver tids gjeldende veiledere for "Krav til innmåling og dokumentasjon av Trondheim kommunes ledningsnett" og "Renovasjonsteknisk norm". 4. Ny fellesbestemmelse for hele planområdet, under pkt. 2: Det er ikke tillatt med etablering og oppføring av bygg, inklusive støttemurer og lignende, terrengendringer eller planting av trær nærmere offentlige VA-ledninger og anlegg, enn slik det er angitt i enhver tids gjeldende VA-norm for Trondheim kommune, uten at det foreligger uttalelse/godkjenning fra Kommunalteknikk VAR.	Blågrønn faktor er forutsatt oppfylt, endelig løsning dokumenteres i rammesøknad. Vurderes etter høring/offentlig ettersyn. "... enhver tids gjeldede veileder.." er ikke en lovlig formulering i en reguleringsbestemmelse, da dette er en dynamisk henvisning til et dokument som kan endres uten ny reguleringsplan. Essensen i tilbakemeldingen tas inn i bestemmelsene. "... enhver tids gjeldede VA-norm" er ikke en lovlig formulering i en reguleringsbestemmelse, da dette er en dynamisk henvisning til et dokument som kan endres uten ny reguleringsplan. Essensen i tilbakemeldingen tas inn i bestemmelsene.	1. Overordnet VA-plan er mangelfullt beskrevet når det gjelder konflikt med avløpsledning (AF700) innenfor planområdet. Dette gjelder for regulert støttemur i plankartet, som ikke er akseptabel for å kunne ivareta hensynet til avløpsledningen. Overordnet VA-plan mangler ROS-analyse for vannledning i Tors veg. ROS må gjennomføres for anleggsperioden.	Støttemur utføres som stablestensmur og lar seg demontere og remontere ved en større oppgraving som dette gjelder. Krav om kommunal godkjenning tas inn i bestemmelse. Suppleres etter høring/offentlig ettersyn
Kommunalteknikk - byrom og grønnsstruktur	1. Området sør for bebyggelsen reguleres som offentlig forbindelse for gående og syklende. 2. Torg som ikke er overbygget reguleres som offentlig. Deler av torg som ligger under bygning reguleres som felles. Formål og tilhørende bestemmelser må deles i offentlig og felles 3. Arealfordeling mellom offentlig og felles torg justeres slik at mer blir offentlig (bygningvolum/ overbygd areal reduseres mot torget i sør) 4. Arealer merket med offentlig skal teknisk plangodkjennes av TK 5. Rekkefølgebestemmelser for offentlige områder må sikres 6. Sikre rabatt med gatetrær i Tors veg Krav til jordvolum for gatetrær og trær innenfor offentlige arealer må sikres i bestemmelser. Bestemmelse må også sikre at noen av trærne kan bli store (over 10 m)	Vårt planforslag opprettholdes Dette torget skal ikke være offentlig, men felles privat, jf. byplakontorets kommentar. Torget skal ikke være offentlig Tas inn i bestemmelsene Tas inn i bestemmelsene Ikke ønskelig, vurderes etter høring/offentlig ettersyn Ikke ønskelig, vurderes etter høring/offentlig ettersyn	1. Foreslått bearbeiding av planforslaget er positivt. Bygrønt støtter plassering av torg og forbindelse for myke trafikanter. 2. Bygrønt mener at overbygd del av torget er for stort, åpent areal med solinngang og mulighet for vegetasjon bør være større. Overbygg kan virke privatiserende, og det anbefales at areal under tak reduseres og åpent torgareal økes. 3. Bygrønt anbefaler at alle uterom og forbindelser ligger på gateplan, både pga universell utforming, finmasket nettverk av forbindelser og visuell kontakt mellom utrommene. Dersom sokkel beholdes må den delen som vender mot torg/ forbindelse i sør ha utadrettet utforming i form av aktivitet/vinduer/ innganger som bidrar til byliv. 4. Tors veg må også ha gateutforming med rabatt og gatetrær ihht gatenormal. 5. Oppfølging kommunens trestrategi: For å avdempe bebyggelsens størrelse og omfang må det tilrettelegges for at noen av trærne innenfor planområdet kan vokse seg store og bli gamle (over 10m/ og min 80 år) Gode vokseforhold må sikres i bestemmelse og gjennomførbarhet må dokumenteres. 6. Bygrønt kan bistå i evt bearbeiding av bestemmelser etter innspillene	Ingen kommentar Torget skal ikke være offentlig, men felles privat. Overbygd del opprettholdes. Sokkel opprettholdes. Del mot torg har utadrettet utforming med vinduer og innganger. Trær langs fasade vurdert tilstrekkelig. Vurderes etter høring/offentlig ettersyn Ingen kommentar

Kommunalteknikk - veg	1. Renovasjonspunkt RA1 må løses i sin helhet innenfor planområdets egne grenser, inkludert renovasjonsbilens stoppeplass og tilfredsstillende snumulighet. Foreslått løsning med tømning direkte fra Mjølnervegen vurderes som trafikksikkerhetsmessig uforsvarlig. Veien er i dag smal og har mangelfulle siktforhold.	Løsningen er akseptabel da den er i tråd med renovasjonsteknisk norm, jf. byplankontorets kommentar.	1. Uavhengig av hvilken plan som kommer først bør fortau reguleres helt fram til eksisterende fortau langs Utleirvegen.	Byplans kommentar: "Planforslag må tilpasse seg ny stiuasjon langs Utleirvegen, og det må tas inn rekkefølgekrav som sikrer at sykkelveg langs Utleirvegen etableres før det gis brukstillatelse på bebyggelse i planforslaget." Vi ber om at planforslaget sendes på høring/offentlig ettersyn slik det framstår.
	2. Vedrørende renovasjonsløsning og teknisk gjennomførbarhet: Det vises til sporingskurver i vegnotatets figur 12. Vi vurderer den foreslåtte løsningen som ikke gjennomførbar slik plankartet foreligger nå. Sporingsanalysen viser konflikt med eksisterende bebyggelse, mur og avsatt grøntareal. Bestemmelsesområde #2 er i dag regulert med en bredde på 3 meter. For at en kranbil skal kunne operere, kreves det en minimumsbredde på 4 meter. En bredde på 3 meter er utilstrekkelig for kjøretøyet. Ved møtesituasjoner mellom renovasjonsbil og myke trafikanter (gående/syklende) vil en bredde på 3 meter ikke gi nødvendig passeringsmulighet 3. Bestemmelsesområde #2 samt kjøreveg til renovasjon gjennom B/T må reguleres inn som eget formål. Dette for å sikre nok areal til kjøring av renovasjon/utrykningskjøretøy. 4. Det er vist toveiskjøring inn/ut #2. Hvorfor toveiskjøring her? Det er misvisende i plankartet hva denne ganglinjen kommer til å bli når det er både tenkt ganglinje og kjøreveg. 5. Reguleringsplan for sykkelveg med fortau langs Utleirvegen og denne reguleringsplanen ser ikke ut til å være samkjørt. Disse må koordineres. 6. Det må stilles rekkefølgekrav til sykkelveg med fortau langs Utleirvegen forbi tomten slik at planen ikke kan ferdigstilles før sykkelveg med fortau er opparbeidet langs planområdet. Dette for å hindre konflikt mellom planene opparbeidelsen. 7. Sikt trekant til Utleirvegen mangler. 8. Byggegrense alt for nært fortauet. Som sagt i alle tidligere tilbakemeldiger må fortausbredden reguleres min. 3m bred. Ved å regulerer fortauet 2.5m får en ikke bygd opp nok bredde til å tilfredsstille kravet i forhold til brøyting. En får heller ikke kvalitet i fortauet da massene vil være drenerende masser fra byggets kjeller. 9. Snøopplag må ivaretas i planen, det er det ikke per nå. Det skal være satt av en sone til snøopplag i bestemmelsen samt at byggegrense en trukke en lite stykke unna fortau slik at det kan legges snø der, men i realiteten så viser illustrasjonen flere innganger og glassvinduer helt ned til bakkenivå og det vil ikke være mulighet til å legge snø her uten at disse blir blokkert. 10. Full bredde i Mjølnervegen må reguleres, ikke bare halve vegen.	Det er gangforbindelsen i #2 som er 3 meter bred, kjørearealer for renovasjonsbil måsatt til 4 meter. Kjørebredde er oppdatert i bestemmelser. Sporing skal være OK, men overheng og hjulsporing vises ikke entydig, mer tydelig sporing utføres etter høring/offentlig ettersyn. Tilstrekkelig bredde for renovasjon kan løses gjennom bestemmelsesområde i plankart og bestemmelser, jf. byplankontorets kommentar. Tovegs inn/utkjøring for størst fleksibilitet, men innkjøring fra Tors veg er kun inn. Kjørebanen og gjennomkjøring er stengt med bom og trafikken blir svært begrenset så konflikt med gående er liten. Vi ber om at planforslaget sendes på høring/offentlig ettersyn siden ingen av planene har vært på høring til nå. Vurderes etter høring/offentlig ettersyn. Siktlinje mot fortau tangerer plangrense og kommer ikke inn på byggeområdet, siktlinje mot sykkelveg oppdateres og samaordnes med reguleringsforslag i Utlervillegen etter høring/offentlig ettersyn I Utleirvegen er det avsatt 2,5 meter til fortau og 1,5 meter til snøopplag, jf. krav fra Trøndelag fylkeskommune. Avstand fra snøopplag til byggegrense er 0 meter. I Tors veg er det avsatt 2,5 meter til fortau og 0,5 meter til snøopplag. Avstand fra snøopplag til byggegrense er 1-1,5 meter med unntak av hjørnet mot Utleirvegen hvor planlagt bebyggelse ligger ca. 20 cm inn på snøopplaget, men samtidig nært bredt snøopplag i Utleirvegen. I Mjølnervegen er det avsatt 2,0 meter til fortau og 0,5 meter til snøopplag. Avstand fra snøopplag til byggegrense er 0,5 meter. Det er ingen fortau i Mjølnervegen i dag. Avstander er sikret i bestemmelsene.	2. Som nevnt tidligere bør en se nærmere på Tors vei for fremtiden behov, spesielt med tanke på at store deler av Tors veg ligger i byggesone 2 med høyt utbyggingspotensial. Det er viktig at denne planen ikke legger føringer (presedens) som blokkerer for dette. Det er relevant å se på mulighet for nok areal for tosidig fortau, samt noe grøntdel og sykkelveg. Det er ikke sannsynlig eller ønskelig at syklistene fra dette kvartalet sykler i kjøreveien for å koble seg på Utleirveien. Dagens forslag hindrer fremtidig utvidelse til sykkelfelt.	Vi ber om at planforslaget sendes på høring/offentlig ettersyn slik det framstår.
Kommunalteknikk - renovasjon	1. Renovasjonsformål må reguleres felles. 2. Tors veg 8 kan koble seg på renovasjonspunktet.	Rettes etter høring/offentlig ettersyn Renovasjonspunkt er privat/felles - hvem som kan benytte det er privatrettslig.	1. Sikre at vegbredden for internveien blir minst 4.0m bred. 2. Sporingen ser ikke realistisk ut i praksis, overhenget/chassiet på renovasjonsbilen er for tett på bygningsmassen og eventuelle trær langs internveien. 3. Det er opparbeidet uteareal på ulike plan, noe som gjør det vanskelig å gi god universell utforming og naturlige gangakser ved adkomst til renovasjonspunktene. Å løse UU adkomst for beboere gjennom p-kjeller er ikke en ønskelig løsning. 4. Bommer skal være automatiske.	Vegbredde er sikret i oppdaterte bestemmelser. Sporing kvalitetssikres etter høring/offentlig ettersyn. Flere mulige gangstraseer er UU, adkomst gjennom p-kjeller er en, over øvre uterom og via heis i trapperom i bygg G er et annet alternativ. Er dette et krav som skal sikres i bestemmelsene? Sikres etter høring/offentlig ettersyn

			5. Vi foreslår å flytte en av renovasjonspunktene nærmere torget i nordøst for å innfri avstandskravet vårt på 50m. 6. En alternativ løsning kan være å etablere en gjennomkjøringstrasé fra Mjølnervegen til borettslagene i sørøst.	Krav på 50 meter er et lokalt krav, planforslaget oppfyller TEK 17. Vist kjøremønster er ikke mulig om punktet flyttes og store deler av torget vil da måtte tilpasses vendehammer for renovasjon. Foreslått løsning ivaretar ikke dette, men hindrer det heller ikke i en framtidig løsning.
Barnas representant			1.Mange barn og unge benytter Utleirvegen (samt tilliggende gater) som skole- og fritidsveg, svært viktig å tilrettelegge for trygg og forutsigbar ferdsel for myke trafikanter, gjelder også under selve bygge- og anleggsfasen/plassering av rigg. 2.Felles uterom på bakkenivå må tilrettelegges for variert lek til ulike aldersgrupper, og plasseres slik at de oppleves attraktive/tilgjengelige, jf. innspill i tidlig planfase.	Ivaretas i gjennomføringsfasen.
Klima- og miljøenheten - forurensning	1. Det er planlagt etablering av parkeringskjeller som (etter beregning) ser ut til å generere en ikke-ubetydelig mengde med masser, og også med mye tungtrafikk til/fra dersom alt skal fraktes ut. I tillegg er jord/masser en ressurs som i størst mulig grad må utnyttes/ tas vare på. Vi oppfordrer derfor til at det settes følgende krav i reguleringsbestemmelsene, jf. også nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging 2023–2027- fra Kommunal- og distriktsdepartementet: https://www.regjeringen.no/contentassets/d71a3e61e774485fb4a98cab9255e53f/no/pdfs/nasjonale-forventninger-2023-2027-bokmaal.pdf "Det skal utarbeides en massehåndteringsplan som skal beskrive disponering av alle oppgravde masser i planområdet. Rene masser skal gjenbrukes i størst mulig grad innen planområdet. Det skal tilstrebes å oppnå massebalanse, og gjenbruk av rene masser i andre prosjekt må avklares på et tidlig tidspunkt. Rene overskuddsmasser skal tilfredsstillende normverdier i vedlegg 1 til forurensningsforskriften kapittel 2, og skal leveres til godkjent mottak eller gjenbrukes i tråd med forurensningslovens bestemmelser. Rene overskuddsmasser som inneholder frø eller plantedeler fra uønskede fremmede planter skal håndteres slik at tiltaket ikke medfører spredning."	Tatt inn i bestemmelsene		
Klima- og miljøenheten - klima og samfunn	Bestemmelsene mangler mål for utslipp av klimagasser, jf. KPA § 15.1. Formålsbestemmelsen bør beskrive klimaambisjonen, henvisning til dokumentasjon er ingen ambisjon.	Tas inn i bestemmelsene etter høring/offentlig ettersyn	1. Kriteriesett: Det er benyttet feil kriterium i pkt. 2.1 om innendørs fellesskapsløsninger. Minst 5 m2 BTA per 100, er kravet i klimaveilederen. 2. Kriteriesett: Kan ikke se at delebil i punkt 1.1 er sikret i bestemmelsene.	Avklares etter høring/offentlig ettersyn Viser til bestemmelse pkt. 2.5.4. 2 plasser for delebil er sikret.
Klima- og miljøenheten - naturforvaltning	1.Det må sikres i bestemmelsene at felling av trær ikke skal forekomme i hekkeperioden for fugl (fra april til medio august). 2.Positivt at nyplanting av trær nevnes i bestemmelsene, men vi mener det burde blitt enda mer tydeliggjort både i bestemmelsene og i planbeskrivelsen at det tas sikte på å beplante planområdet med trær for å gjenskape den økologiske funksjonen som eksisterende trær har i dag. Og at det fortrinnsvis velges stedegne løvtrearter. Forslag til formulering av bestemmelse (kan for eksempel legges til under 2 Fellesbestemmelser for hele planområdet): "Planområdet skal nyplantes med stedegne løvtrær, som for eksempel rogn, bjørk, osp eller alm. Det skal nyplantes mange nok trær slik at den økologiske funksjonen som området hadde før, på sikt reetableres eller ideelt sett styrkes."	Felling av trær er tatt inn i bestemmelse 2.1. Vurderes tatt inn i bestemmelsene etter høring/offentlig ettersyn. Det er ikke ønskelig å angi artsspesifikke trær, da det kan være mange trær som kan egne seg. Av rogn, bjørk, osp eller alm, så er det bare rogn som kan plantes da de øvrige ikke er aktuelle på grunn av pollen og plantesykdom. Trær som epletrær, hagtorn, lønn, lind og eik m. fl. kan også være aktuelle.		

Klima- og miljøenheten - klimatilpasning	1. I VA-rapporten står det at 70% av takene skal være grønne tak, samt at det skal etableres regnbed. Dette bør sikres i bestemmelsene. Man bør også ha en vedlikeholdsplan for disse. 2. Det må sikres tilstrekkelig rotvolum til trærne som skal planteres. Dette bør inn i bestemmelsene og legge referanseverdiene fra Trestrategien til grunn: Krav til rotvolum: Sammenheng mellom høyde på trær og rotvolum: Tre > 15m: 25 - 40 m3 Tre 10 - 15 m: 15 - 20 m3 Tre < 10 m: 5 - 10 m3 Vanlig krav til rotvolum for gatetrær: 15 m3 3. BGF-beregningene viser store deler av arealet som "permeable dekker" til tross for at dette er plassert over en parkeringskjeller som per definisjon ikke er permeabel. Dette er ikke i tråd med BGF-metodikken og må korrigeres og beregnes på nytt. 4. ROS-analysen må vurdere hvordan planområdet påvirkes ved hetebølge, og i hvilken grad planforslaget forsterker eller reduserer "urban varmeøeffekten", samt behov for eventuelle avbøtende tiltak.	Vurderes inn i bestemmelsene etter høring/offentlig ettersyn Vurderes inn i bestemmelsene etter høring/offentlig ettersyn. Blågrønn faktor er forutsatt oppfylt, beregninger oppdateres etter høring/offentlig ettersyn Vurderes inn i ROS-analysen etter høring/offentlig ettersyn	I bydelssentrumene skal det være trær i alle hovedgater og alle byrom skal preges av store trær. Det er viktig at det i alle utbyggingsområder settes av areal til treplanting og at treplanting gjennomføres. Her anbefales det at prinsippet 3-30-300 legges til grunn. (Ref. Trestrategien). Det bør beskrives hvordan planen innarbeider 3-30-300 prinsippet Vurdres etter høring/offentlig ettersyn
Klima- og miljøenheten - miljø og folkehelse			1.Positivt at omfanget av dempet fasade er redusert, men uheldig at flere soverom (2 av 3 soverom i boliger mot Utleirvegen) er støyutsatt. Bør vurdere planløsning som gir flere soverom mot stille side. Planløsningen fastsettes ikke i reguleringsplanen. Krav i forhold til støy er sikret i bestemmelsene.
Mobilitet- og samferdselsenheten - samferdsel	1. Positivt med ganglinje #2, men litt uklart hvordan #2 skal brukes. Viktig at den ikke kan brukes som ut-/innkjøring til/fra Utleirvegen med bil/lastebil. Annen gjennomkjøring (Til/fra Mjølnervegen og Torsveg) må være enveiskjørt/kunne snu på egen tomt. Vis sporing. 2. Anbefaler ikke tre kjørefelt i Tors veg. Tre kjørefelt gir lang kryssing og barrierevirkning for gående og syklende. 3. Ved bruk av trafikkøy bør den ligge mellom kjørefeltene i samme retning. Gående og syklende havner i blindsoner av kjøretøy liggende i det andre feltet. 4. Reguler hele vegbredden i Mjølnervegen i plankartet, for å sikre vegbredden. 5. o_FO bør være 3 meter bredt langs Torsveg. 6. Tors veg er estimert med ADT over 2000, da er ikke sykling i blandet trafikk en tilstrekkelig løsning for sykkel. Anbefaler etablering av eget sykkeltilbud. Tors veg er ikke regulert som hovedsykkelnett i KPA, men er fremdeles en viktig akse for mange, og kan med fremtidig utbygging bli viktigere. 7. Ikke løs renovasjon på/fra offentlig areal. Uheldig med renovasjon over fortau. 8. Utvid planområdet til å dekke hele siktlinjen til avkjørselen i sør. 9. Tegn siktlinjer fra Tors veg til både Utleirvegen og sykkelveg med fortau i Utleirvegen (TRFK-prosjekt).	Ingen kjøring fra Utleirvegen og inn i #2. Veg utføres med bom i inn og utkjøring. Vi opprettholder vårt forslag for Tors veg med tre felt. Trafikkøy må plasseres mellom kjørefelt i ulik kjøreretning, jf. byplankontorets kommentar. Plangrense følger eiendomsgrensen som går midt i vegen. Fortau + snøopplag er 3 meter Vi opprettholder vårt forslag for Tors veg Renovasjon er anlagt på privat areal, henting må foretas over offentlig fortau i Mjølnervegen. Vurdert OK da det er meget begrenset trafikk i Mjølnervegen, alternativ rute for gangtrafikk på østsida av beholderne. Utvidelse av planområde varsles Samkjøres med pågående regulering i Utleirvegen, ivaretas etter høring/offentlig ettersyn	
Byplan - trafikk planfaglig	1. Tre felt i Tors veg gir et uønsket konkurransefortrinn til bilkjøring, som ikke er ønskelig. Det gir også økt krysningsavstand for gående langs Utleirvegen, og dårligere kryssning for sykkel i hovedsykkelrute. Vi anser ikke problemet med tilbakeblokkering til Utleirvegen som utredet godt nok til å være et argument for å nedprioritere myke trafikanter. I tillegg anser vi kjøremåte C som akseptabel for varelevering i en lavtrafikkert boliggate. 2. antall parkeringsplasser for bolig og næring burde velges i nedre ende av spennet bs2 åpner for, pga. umiddelbar nærhet til BS1. Tidligere er det anbefalt 0,5 for bolig. 3. Dersom det er i planen å kjøre renovasjon i Mjølnervegen må sporing vises.	Vi opprettholder vårt forslag for Tors veg Vi opprettholder vårt forslag til parkeringsdekning som er i tråd med ny KPA. Mjølnervegne er testkjørt og godkjent av TRV.	1. Tenk gjennom naturlige gangakser over prosjektet. Folk beveger seg ikke i krappe svinger. Vurderes bearbeidet etter høring.

	4. Det er generelt en mangel at det ikke er levert sporing for varelevering, renovasjon og brannadkomst. 5. Det må unngås gjennomkjøring til Utleirvegen, ved utforming av snarveien og korrekt plassering av bom. 6. Lekeplassen burde ikke plasseres så nærme snuplassen. 7. Dersom det skal være forkjørsregulert sykkelvei i Utleirvegen, må sikttekanten utvides til 4x35m. Her er det ikke samsvar mellom illustrasjonsplan og plankart veg. 8. Antallet parkeringsplasser for besøkende og nyttekjøretøy skal fastsettes i reg.plan per pgf. 14.4 i kpa. Inntil 0,1 pr 100m2 BRA for bolig er ikke tilfredsstillende. Det er heller ikke tydelig hvilket behov dette oppfyller. 9. Ikke akseptabelt at varelevering kjører ut i passasjen mellom bygg D og E fra overbygd areal for å manøvrere. Vi antar at det blir en stor blindsoner pga. vinkelen lastebilen kjører i. Passasjen er også markert som en viktig gangakse i Temaplan adkomst. 10. Parkering for beboere og dagligvarekunder må fysisk adskilles, s.a. kunder ikke kan bruke beboerparkering. Dette da vi ser at kundeparkering har opp til 10x høyere trafikkgenerering enn beboerparkering. 11. alle offentlige fortau burde reguleres 3m for brøytbarhet. 12. Unngå at fortøyet på nordsiden av Tors veg reduseres i bredde. 13. Unngå at krysset utvides og det blir slakere linjer mellom Utleirvegen og Tors veg. Dette øker kryssningsavstanden for myke trafikanter, og hastigheten på kjøretøy inn i krysset.	Sporing ivaretas etter høring/offentlig ettersyn Ingen kjøring fra Utleirvegen og inn i #2. Vurderes bearbeidet etter høring, Plassering av lekeplass er ikke fastsatt i reguleringskart. Ivaretas etter høring/offentlig ettersyn Vi opprettholder vårt forslag til parkeringsdekning som er i tråd med ny KPA. Vi opprettholder vårt forslag til løsning for varelevering. Vi opprettholder vårt forslag til parkeringsløsning Vi opprettholder vårt forslag til fortausløsning. Vi opprettholder vårt forslag til utforming i Tors veg. Vi opprettholder vårt forslag til utforming i Tors veg.
--	---	---

Byplan - universell utforming	1. Sikre felles innendørs oppholdsareal med tilknytning til HCWC og kjøkken. 2. Sikre aktive fasader. 	Kjøkken er sikret fra før, HCWC er lagt inn i bestemmelse 3.4.4 1. Her vises trapp til uterom i bakgård. Trinnfri offentlig adkomst til utearealet skulle vært ivaretatt i umiddelbar nærhet av trapp. Fellesheis i bygg B med innendørs fellesarealer ligger langt fra trappeløpet. Det er ikke enkelt og intuitivt å forstå adkomstveien som er trinnfri. Universell utforming er dårlig ivaretatt med hensyn til likeverdig adkomst til det opparbeide utearealet. 2. Basen i bakgården, (blågrønt bygg, se ill. over) sikrer ikke et inkluderende uterom tilgjengelige for alle, både for de som bor i planområdet og besøkende. Det skapes for stor høydeforskjell mellom basen og bakkenivå, ikke tilfredsstillende universell utforming. Basen bør tas bort og erstattes med opparbeidet uteareal på bakkenivå. Det er opparbeidet uteareal på ulike plan. I planbeskrivelsen beskrives det en forbindelse mellom disse som tas opp via heis og amfi. Trinnfri adkomst skal være via heis i bygg B. Denne adkomst via heis gjøres tilgjengelig kun for beboere. Universell utforming er ikke gjennomført slik at alle kan bruke uterommene likeverdige. Besøkende barn fra nærmiljøet vil ha utfordringer og ikke likeverdig adkomst til uteanlegget. Med denne løsningen som vist i illustrasjonen under, går mye areal med til ramper. En uheldig løsning; jfr. illustrasjonen under: • Gangpassasje i bestemmelsesområde 2 er vist med stigningspartier på 1:8. Dette er for bratt i et opparbeidet uteareal til et boligområde. Jfr. §8.5B) • Opparbeidet uteanlegg bør etableres på bakkenivå. • Adkomst til det store amfi er ikke løst med hensyn til fremkommelighet for barnevogn, rullator eller rullestol. • Støutsatt Torv • Sikre bokvalitet gjennom minimum m2 for 2, 3 og 4 roms leiligheter.	Vi opprettholder vårt planforslag. Vi opprettholder vårt planforslag Vi opprettholder vårt planforslag Ramper er for arealkrevende, vi opprettholder vårt planforslag med trapp og heis. #2 er vist med stigning på 1:18 Uteareal på terreng er ivaretatt Adkomst universelt i bunn amfi, topp amfi UU adkomst fra utganger på lokk og via heis. Vi opprettholder vårt planforslag Torget er ikke regnet med i utearealet pga støy Vi opprettholder vårt planforslag med variert leilighets sammensetning tilpasset ulike livsfaser. Kvalitetskrav i TEK og KPA sikrer minimums størrelser for de ulike typer boliger.
--------------------------------------	--	--	--

Byplan - blågrønn faktor	1. Infiltrasjonstiltak som permeable dekker og terrengforsenkning til infiltrering, kan ikke ligge over konstruksjon/kjeller. Det samme gjelder A1 Grønne overflater på terreng. Disse arealene kan ikke regnes med, og når de trekkes ut er minstekravet til BGF ikke lenger oppfylt.	Blågrønn faktor er forutsatt oppfylt, avklares etter høring/offentlig ettersyn	1. I illustrasjonen bør de samme arealene vises med samme skravur og mengden som i tegneforklaringen samles som en post (Gjelder A2.3) 2. Gjennomførbarhet for planting av trær må dokumenteres. Mot Torsveg skal det plantes trær. Disse er vist med halve krone i husfasaden. For å sikre tilstrekkelige vekstforhold må disse trærne flyttes lengre unna fasaden. Plantefeltet bør utvides, som minimum må det sikres rotvennlig bærelag under tilgrensende fortau.	Rettes etter høring/offentlig ettersyn Vi opprettholder vårt planforslag med mindre trær langs Tors veg. Krav om at tilstrekkelig jordvolum for treplanting skal oppnås i grøntfelt eller som rotvennlig forsterkningslag under fortau er lagt inn i bestemmelse 3.4.5
Byarkitekten			Byarkitekten kjenner prosjektet godt, og mener at omarbeidingen som har skjedd er meget positiv: Utleirveien styrkes som bygate med kvartalsbebyggelse med aktive første etasjer og hjørner som styrker gatemiljøet, mens "byvillaer" tilpasses eksisterende nabolag med småhusbebyggelse. En større andel av uterommet er lagt på bakkeplan med gangforbindelser på tvers av området. Torget har visuell sammenheng med fremtidig torg på andre siden av gaten. Forslag til forbedringer: - Byarkitekten er ikke bekymret for en jevn høyde mot Utleirveien og det er positivt at det foreslås tegl i fasaden. Men: Utformingen av fasadene bør roes betraktelig ned, både i utforming og fargebruk. - Det er positivt at byvillaene har et annet uttrykk (i puss og tre?), men de har vokst seg altfor store. En reduksjon i fotavtrykk på byggene vil ha stor betydning for uterommet og strøktilpasningen. - Sammenhengen mellom uterommene på bakken og oppå sokkelen må ha fokus i videre planlegging slik at utearealene oppfattes som en helhet.	Ingen kommentar Fasader er omsorgsfullt utformet for nettopp gjennom fargebruk og et variert uttrykk, å skape en god balanse mellom tilpasning og positiv attraktivitet. Farger skaper engasjement og glede, og dette er noe arkitekten både har jobbet mye med, og vil fortsette å bearbeide gjennom videre prosjektutvikling. Byvillaer vil både gjennom form og materialtet skille seg fra kvartalsbebyggelsen langs Utleirvegen. Hovedmaterialer er tenkt puss og tre. Fotavtrykk er et resultat og en avveining av både innvendig planløsning og utvendig avstander mellom bebyggelser og gode uterom. Ivaretas i gjennomføringsfasen
Byggesakskontoret			1. Endringen er på vei i riktig retning, med senking av bebyggelsen, men vi vurderer fremdeles at prosjektet må tilpasse seg omgivelsene i større grad. Bebyggelsen blir for høy i forhold til omkringliggende bebyggelse. Det bør jobbes mer med en god tilpasning. 2. En uheldig endring er at det har blitt skapt en sammenhengende bebyggelsesstruktur mot Utleirvegen uten åpninger/siktlinjer. 3. Det er positivt med bebyggelsen som havner på bakkeplan. Vi vurderer at sokkelen må fjernes i sin helhet. Dette vil både sikre en bedre tilpasning til omgivelsene og er en bedre måte å få til universell utforming på. Det ser ikke ut til å være gode trinnfrie adkomster og orienterbarhet til uteoppholdsareal på tak. Universell utforming MÅ være sikret. 4. Bebyggelsen bør møte det eksisterende terrengnivået inn mot gårdsrommet. 5. Det bør være tydelige skiller mellom private og offentlige arealer, slik at det er enklere å benytte henholdsvis byrom og egne grønne hager. 6. Bebyggelsens fasader oppleves som kaotiske og lite gjennomtenkt. Vi anbefaler at balkonger trekkes inn for å bli mer brukbare og at karnapper plasseres på en måte gir en mer helhetlig opplevelse. Fasader mot baksiden/bakgård ser ut til å ha en mer harmonisk utforming. 7. Det bør sikres større plass til offentlig torg.	Prosjektet tilpasser seg omgivelser, både eksisterende og fremtidig på en god måte. Det er i stor grad hensyntatt både visuell tilpasning og minimerte skyggevirksomheter på nabobebyggelse. Endelig fargebruk vil gjennom detaljprosjekteringen tilpasses både nabopalett og gjennom aktiv bruk at Trondheimspletten. Sammenhengende bebyggelse mot Utleirvegen er nødvendig for å sikre tilfredsstillende støynivå på uteoppholdsareal og at bebyggelsen på en bymessig måte bygger opp under Utleirvegen som gateanlegg, jf. byplankontorets kommentar. Vi opprettholder vårt planforslag der trinnfri adkomst til uterom over plan 1 er sikret gjennom heis. Vi opprettholder vårt planforslag Hele ideen med torget, både gjennom plassering og arkitektonisk utforming, er nettopp å skape en møteplass for alle, som er tydelig adskilt fra privat hage og gårdsrom. Dette gjelder også for de halvprivate buffersonene mot Utleirvegen, som både fungerer som mellomsoner mellom offentlig og privat areal, og hyggelige, møblerte møteplasser. Alle private uteplasser er skjermet med buksfelt/hekk. Kommentaren er umulig å forholde seg til da den ikke gir noe faglig begrunnelse og synes kun å reflektere ulik smak. Prosjektet er utarbeidet gjennom over 1000 arkitekttimer, med saksbehandlere med 50, 30 og 15 års erfaring som arkitekter. Prosjektet søker å formidle en tilpasning og en positiv identitet gjennom formspråk, struktur, farger og materialitet, som både gir variasjon og et uttrykk som ikke fremstår dominerende og ensformig. Vi opprettholder vårt planforslag. Torg skal være privat, men skal gjennom plassering, utforming og bruk, framstå som et torg som kan benyttes av alle. Vi opprettholder vårt planforslag.