

Dyrborg, offentlig høring

Høringsuttalelse	Kommentar
Vedtaks bygningsrådet	
Bebyggelse mot øst, rekkehus og eneboliger i rekke, skal utformes med fullt saltak mot øst, med møneretning på tvers av terrenget (øst-vest) for å bryte ned inntrykket av en sammenhengende horisontal bebyggelse i fjernvirkningen. Det skal være tillatt med takterrasse på deler av saltaket som vender mot vest.	All bebyggelse i planen er nå foreslått med saltak. Rekkehus mot øst har møneretning på tvers av terrenget (øst-vest)
Avkjøring fra Byåsveien til boliger i gnr/bnr 421/ 260 og 421/263 stenges. Disse eiendommene skal få rettigheter til adkomst og renovasjon som reguleres i planen.	Den aktuelle avkjøringen er tatt ut av planen. Avkjøringen var tatt med i planen da kommunen ønsker en snarvei til metrobussholdeplassen. Forslag er å etablere snarveien gjennom gatetun istedenfor.
Renovasjonsløsning skal være felles for flere eiendommer i tilknytning til planområdet. Dette må ivaretas til sluttbehandling. Det skal konkretiseres hvem denne skal gjelde for.	Vi foreslår en løsning med bunntømte containere. Maks 200 meter å går fra inngangsdør til nedkast. Mulighet for å knytte 10 ekstra boenheter til anlegget.
Rekkefølgekrav om opparbeiding av offentlig snarvei fra metroholdeplassen, opp langs planområdet og helt opp til Dyrborgveien.	Den nederste delen av snarveien er tatt med som rekkefølgekrav til reguleringsplanen.
Det må sikres flere parkeringsplasser til sykkel.	Sykkelparkering økes til 2,5 sykkelparkingsplass pr boenhet/ 70 m2 BRA. Min 7% skal være tilpasset lastesykkel
Planområdet må utvides for å sikre midlertidig areal til gjennomføring i bygge- og anleggsfasen.	Det settes av areal til midlertidig anleggsområde langs felles adkomstveg og på vestsiden av planområdet.
Bebyggelse mot vest skal ha en tydeligere saltaksform, uten at den totale høyden økes.	Bebyggelse mot vest har fått saltak. Gesimshøyder er regulert i plankartet. Maks og minimums takvinkel i bestemmelsene sikrer maks mønehøyde. Samlet høyde er ikke økt.
Statsforvalteren	
Varsel om innsigelse:	
Det er viktig med effektiv arealbruk for å redusere press på dyrka mark rundt byen. Planen må derfor ha med et minimumskrav til antall boenheter innenfor planområdet. Et minimumskrav på 50-55 boenheter kan aksepteres.	Et minimumskrav på 50 boenheter tas inn i bestemmelsene.
Luftkvalitet, faglig råd:	
Det må foretas en vurdering av luftkvaliteten i området, og om det er behov for utredning, herunder gjøres rede for om det er nødvendig med avbøtende tiltak for å sikre så god luftkvalitet som mulig i planområdet. Eventuelle avbøtende tiltak må sikres gjennom bestemmelsene.	Brekke&Stand har vurdert luftkvaliteten og konklusjonen er at gul luftzone går ca. 15 m ut fra Byåsveien, som betyr at bebyggelsen i planen går klar og at det da ikke er behov for avbøtende tiltak.
Støy	
Kommunen bør vurdere om det er nødvendig å åpne for bruk av dempet fasade, siden det i denne planen vil være mulig å plassere (minst ett) soverom mot reell stille side. Avbøtende tiltak mot Byåsveien kan likevel benyttes som supplement, i tillegg til et eventuelt krav om soverom mot den stille siden for alle boenheter i øvre del av gul støysone.	Følgende er lagt inn i bestemmelsene: <ul style="list-style-type: none"> • Boenheter med støynivå Lden > 55 dB på fasade skal ha tilgang til en stille side hvor oppholdsrom kan plasseres. • Boenheter med støynivå Lden > 60 dB på fasade skal ha tilgang til en stille side hvor oppholdsrom kan plasseres og minst ett soverom med åpningsbart vindu/balkongdør mot fasade med tilfredsstillende støynivå. Tilfredsstillende nivå utenfor soverom kan sikres med tiltak i form av dempet fasade. • Det tillates ikke boenheter med støynivå Lden > 65 dB på fasade. • Alle boenheter skal ha tilgang til felles eller privat utendørs oppholdsareal som tilfredsstillende grenseverdiene i tabell 2 i T-1442:2021. Utover dette kan . Avbøtende tiltak mot Byåsveien kan likevel benyttes som supplement, i tillegg til et eventuelt krav om soverom mot den stille siden for alle boenheter i øvre del av gul støysone.
Støy, faglig råd	
Helikopterstøy på felles leke- og oppholdsareal er et viktig bidrag til den samlede støybelastningen for beboerne. Kommunen bør vurdere å ta avbøtende tiltak knyttet til uteoppholdsarealer som beskrevet i støyrapporten inn i planen.	Tak over uteareal er bekrevet som en mulig løsning i støyrapporten og ikke som et krav. Det kan vurderes å etablere noen tak over uteareal i videre prosjektering, men ikke ønskelig at det tas med som et krav da tak over spesielt takterrasser kan være relativt dominerende. Det er likevel illustrert overbygd areal på flere av takterrasene som viser muligheten. Det er også allerede lagt inn krav om innendørs fellesareal
Gåing og sykling	
Det er viktig og riktig med et rekkefølgekrav for gjennomføring av snarveg. Det er også bra med rekkefølgekrav om fortau og skoleveg.	ok
Parkering, faglig råd	
Området er sentrumsnært og har god kollektivdekning. Det gis et faglig råd om at det ses på om maks og minimumskravet for bilparkering kan justeres ned.	Parkeringskravene er justert til minimum 0,5 og maks 1 parkeringsplass per enhet i bestemmelsene
Parkering, øvrige innspill	
Det bør også tas inn minimumskrav til el-andel på parkeringsplassene, og krav om at el-anlegget skal dimensjoneres slik at det kan enkelt oppgraderes til å håndtere en høyere andel el-biler etter hvert som behovet for lading økes. Samtidig bør det også være flere p-plasser for sykkel som nevnt i vedtak om utlegging til høring.	Tatt med en bestemmelse om elbillading. Antall plasser for sykkelparkering økes fra 2 til 2,5 pr boenhet/ 70 m2 BRA. Min 7% skal være tilpasset lastesykkel.
Klima og klimatilpasning, faglig råd	

