



## Detaljregulering av Byåsveien 180, sluttbehandling

### Planbeskrivelse

Dato for siste revisjon av planbeskrivelsen : 25.1.2021

Dato for godkjenning av Bystyret : 25.3.2021

### Innledning

Reguleringsplanforslaget er utarbeidet av Norconsult AS som plankonsulent, på vegne av forslagsstiller Sivilingeniør Godhavn AS. Hensikten med planen er å legge til rette for bygging av tre boligblokker med tilhørende anlegg i Byåsveien 180.



Oversiktsbilde med planområdet markert med rødt

### Planstatus

#### Kommuneplanens arealdel 2012-2024 (KPA)

Planområdet er vist som boligbebyggelse, og ligger innenfor bestemmelsesområde for kollektivåre. Det ligger også inne en fremtidig tunnel som knytter seg på Byåstunnelen langs planområdet, men dette får ikke konsekvenser for planforslaget da traseen ikke lenger anses som aktuell.

#### Gjeldende reguleringsplan

Gjeldende reguleringsplan er r1006q. I denne planen er arealet i planforslaget for Byåsveien 180, regulert til boligbebyggelse vist som felt B3. Bebyggelsen er regulert med tre av de fire byggene vest i planområdet og med uteoppholdsareal ut mot Byåsveien. Dette medfører behov for en støyskjerm mot veien langs store deler av planområdet for å tilfredsstille støykrav. Ny plan legger

til rette for en noe høyere utnyttelse og en mer bymessig fortetting av arealet innenfor planområdet sammenlignet med det gjeldende plan tillater.

### **Planområdet, eksisterende forhold**

Planområdet omfatter hele eller deler av eiendommene gnr/bnr 96/307, 97/10, 97/44, 97/53, 97/295, 97/429, 97/438 og 97/615.

### Beliggenhet og størrelse på planområdet

Planområdet ligger langs vestsiden av Byåsveien nord for Munkvoll og sør for Havstad. Avstanden til Torvet er i underkant av 5 km. Planområdets størrelse er ca. 5 dekar.

### Dagens bruk og tilstøtende arealbruk, stedets karakter

Eiendommen (gnr/bnr 97/10) er i dag uten bebyggelse og består av høy blandingskog. Vest for planområdet er det hovedsakelig småhusbebyggelse med saltak i 1-2 etasjer + sokkel, som ligger på et høydedrag som fortsetter opp mot Kyvannet. Øst for planområdet ligger samferdselsareal langs Byåsveien, mens østsiden av Byåsveien i dette området består av blokkbebyggelse i fire etasjer i Stabells veg og toetasjes kjedehus i Midelfarts veg. I Byåsveien 170 nord for planområdet står det en enebolig med noe tilhørende bebyggelse. Sør for planområdet har Byåsveien 184/Munkvollvegen 76 en kombinert bolig- og næringsseidom med blant annet en bensinstasjon og et gatekjøkken.

### Landskap og topografi

Planområdet ligger kilt mellom Byåsveien i øst og et høydedrag i vest med en svak østvendt skrånende helling på kote 148-155. Byåsveiens nedstigning mot sentrum begynner like sør for planområdet.

### Kulturminner og kulturmiljø

Det er ikke registrert kulturminner innenfor planområdet, men de to bygningene i Byåsveien 170, som planen grenser til i nord, er kategorisert med antikvarisk verdi C.

### Naturverdier

Blandingskogen innenfor planområdet består i hovedsak av selje, bjørk, gran og noe innslag av forvillede hagevekster. En del av arealet mot vest er i dag bringebærkratt. Det er ikke registrert truet, nær truet eller verdifull natur. Området bærer preg av at det er hugget ned skog for at boligene i bakkant skal få mer sol og utsikt. I forbindelse med etablering av metrobussholdeplassen inntil planområdet ble det foretatt kartlegging av fremmede arter, og gjort funn av hagelupin i området. I gjeldende reguleringsplan skal det bevares tre enkeltstående trær innenfor det aktuelle planområdet, men disse trærne er ikke funnet ved befarig.

### Rekreasjonsverdi, uteområder og barns interesser

Barnetråkk gjennomført ved Byåsen skole viser ingen registrert lek eller aktivitet innenfor planområdet. Rundkjøringen med Gjørtlervegen/Stabells veg ved planområdets planlagte avkjørsel er imidlertid registrert som et sted som barn mener bør endres. Nærmeste idrettsanlegg (Astorbanen) ligger ca. 250 meter nord for planområdet. Havstad sykkelpark og en hovedturvei opp mot Bymarka ligger like ved idrettsanlegget. Det er underdekning av offentlige lekeplasser og nærmiljøanlegg i nærområdet.

### Trafikkforhold

Planområdet ligger langs Byåsveien mellom rundkjøringene med Gjørtlervegen/Stabells veg i nord, og Munkvollvegen/Vegmesterstien/Midelfarts veg i sør. Trafikkmengden på strekningen er ca. 10 300 kjøretøy per døgn, og fartsgrensen er 50 km/t. Det er registrert flere trafikkulykker på denne strekningen av Byåsveien, men ingen av ulykkene førte til alvorlige skader og ingen av ulykkene har funnet sted de siste 5 år.

Det er opparbeidet en sykkelvei med fortau langs begge sider av Byåsveien på denne strekningen. Byåsveien kan krysses i gangfelt ved rundkjøringene nord og sør for planområdet. Skoleveien mot Byåsen skole fortsetter videre på gang- og sykkelvei og vurderes som tilstrekkelig trafikksikker. Den aktuelle strekningen av Byåsveien er en kollektivåre som trafikkeres av metrobuslinje 3, linje 23, arbeidslinje 52, samt nattbuss 101 og 105. Holdeplass "Stabells veg" fra sentrum ligger inntil planområdet, mens holdeplassen mot sentrum ligger ca. 150 meter nord for planområdet. Nærmeste trikkestopp "Munkvoll" ligger ca. 600 meter sør for planområdet.

Den tilgrensende eiendommen i nord har adkomst fra en femte arm i rundkjøringen med Gjørtlervegen/Stabells veg, mens naboeiendommen i sør har adkomst fra to avkjørsler fra Byåsveien.

### Skoler og barnehager

Byåsen barneskole ligger ca. 500 meter sør for planområdet og Ugla ungdomsskole ligger ca. 1,2 km vestover. Begge skoler har ledig kapasitet per dags dato. Det er flere barnehager i nærområdet, den nærmeste (Gjørtlervegen barnehage) ligger ca. 200 meter nord for planområdet.

### Vann og avløp, teknisk infrastruktur

Det går kommunale vann- og avløpsledninger langs samferdselsanlegget i Byåsveien, etablert i 1996. Munkvollvegen 74 har en vannledning som går over planområdet. Planområdet ligger innenfor konsesjonsområdet for fjernvarme.

Det går en høyspentkabel i grunnen sør i planområdet, og det er gjennomført en kartlegging av plasseringen av kabelen som grunnlag for byggegrenser i planforslaget.

### Grunnforhold

Kommunale grunnundersøkelser viser at under et lite humuslag, består grunnen av sand eller meget fast silt og siltig leire. Det er stedvis kort til fjell. Løsmassekart viser hav- og fjordavsetning med tykt dekke leire og silt. Med bakgrunn i tidligere kjent og nåværende bruk av eiendommen, anses det ikke å være fare for forurensning i grunnen.

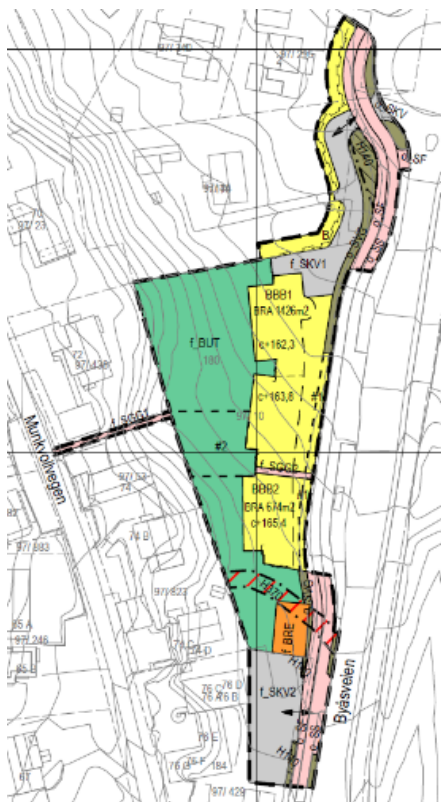
### Støyforhold og luftkvalitet

Østre del av planområdet ligger i rød støyzone (over 65 dB) der trafikk fra Byåsveien er hovedkilden. Resten av planområdet ligger i gul støyzone (60-64 dB). Beregninger av luftkvalitet langs Byåsveien viser at ingen overskridelser av grenseverdier satt i T-1520 berører områder planlagt med følsom arealbruk.

### Risiko og sårbarhet

Risiko- og sårbarhetsanalysen viser at det knyttes størst utfordringer til støv og støy fra trafikk, høyspentkabel (stråling) og kraftforsyningsanlegg, trafikksikkerhet, samt vannforsyning.

## **Beskrivelse av planforslaget**



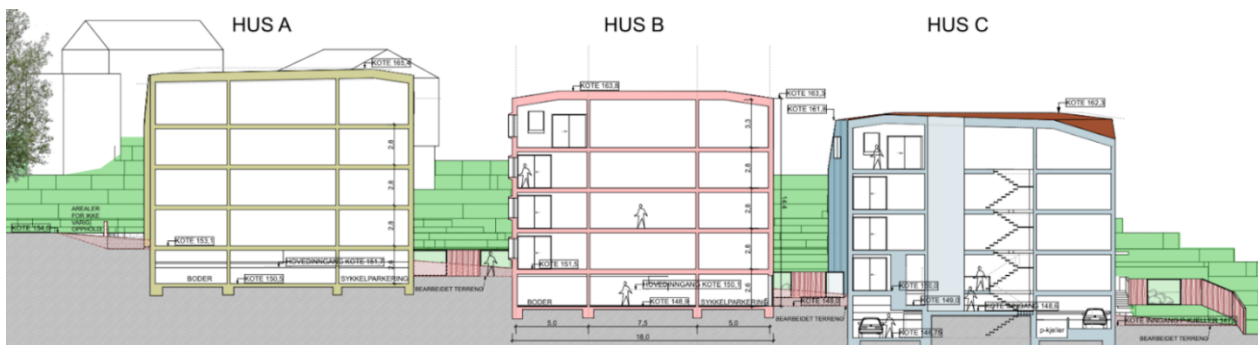
Plankart

### Planlagt arealbruk, reguleringsformål

Planområdet reguleres til boligbebyggelse (B, BB1 og BB2), renovasjonsanlegg (f\_BRE), uteoppholdsareal (f\_BUT), garasje- og parkeringsanlegg (f\_BG og f\_SPH), samt tilhørende samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (o\_SKV, f\_SKV1 og 2, o\_SF, f\_SGG1 og 2, o\_SS og o\_SVG).

### Bebyggelsens plassering, utforming og høyde

Planforslaget består av tre boligblokker (byhus) i fire etasjer som følger terrenget langs Byåsveien. Det skal være maksimalt 20 meters sammenhengende fasadelengde for hvert bygg og minimum 4 meters avstand mellom dem. Byggene har ulik vridning i plan for å fange lyset på ulik måte og gi variasjon og bryte opp det visuelle inntrykket. Tillatte byggehøyde er c+165,4 for bygget i sør (hus A), c+164,8 for bygget i midten (hus B) og c+162,3 for bygget lengst nord (hus C). Byggene skal ha mansardtak, der tillatt gesimshøyde på takopplettet er c+164,9 (hus A), c+163,3 (hus B) og c+161,8 (hus C). Byggene skal ha malt ytterkledding i tre med variasjon i fargebruk for hvert bygg.



Lengdesnitt langs Byåsveien

Byggene planlegges med halvannen plans base slik at boliger i første etasje kan ha adkomst fra fasaden mot Byåsveien på østsiden, samtidig som at de også møter det noe høyere terrenget på vestsiden av bebyggelsen. Dette gir private innganger mot Byåsveien med halvprivate forhager som skaper variasjon på bakkenivå og aktiviserer fasaden mot Byåsveien. Hovedadkomst til de øvrige etasjene, via et lukket trapperom, ligger også ut mot Byåsveien. Alle leiligheter som har fasade i rød støysone ut mot Byåsveien skal være gjennomgående og ha minst ett soverom på stille side.

Det skal etableres en parkeringskjeller med bodareal under det nordligste bygget. Det vil etableres bodareal og sykkelparkering under de to andre byggene.

### Grad av utnyttning

Tillatt BRA er 2806 m<sup>2</sup> inkludert parkeringskjeller og boder, uten areal under terrenget blir det 2100 m<sup>2</sup> BRA. Planområdet i sin helhet er 5 dekar, men dersom man kun ser på eiendommen Byåsveien 180 er denne 3,13 dekar, noe som vil gi en tetthet på 9,6 boliger per dekar (70 m<sup>2</sup>-

ekvivalenter), eller 11,2 boliger per dekar ved maksimal utnyttelse (35 boenheter). KPA sier at det skal være minimum 6 boliger per dekar innenfor bestemmelsesområde for kollektivåre.

### Antall boliger og leilighetsfordeling

Planforslaget er skissert med 35 boenheter, som også er maksimal utnyttelse. Det skal minimum etableres 21 boenheter. Maksimalt 25 % av boligene skal være 1-roms leiligheter, og minimum 10 % av boligene skal være 3-roms, eller større, på minst 60 m<sup>2</sup> BRA.

### Uteoppholdsareal



Planforslaget legger til rette for 2100 m<sup>2</sup> BRA (boligareal), noe som medfører et krav om 977 m<sup>2</sup> uteoppholdsareal når areal til parkeringsplasser og areal som skal brukes til uterom er fratrukket. Det er satt av til sammen 775 m<sup>2</sup> universelt utformet felles uteoppholdsareal på bakkenivå, og det planlegges 270 m<sup>2</sup> privat uteoppholdsareal på balkonger på vestsiden av byggene. Det vil også være minimum 31 m<sup>2</sup> universelt tilgjengelig fellesareal på en takterrasse i det sørligste bygget, felles for beboerne i dette bygget. Til sammen blir dette 1076 m<sup>2</sup>.

I tillegg kommer et areal på 435 m<sup>2</sup> i hellingen mot nordvest, og et areal på 275 m<sup>2</sup> i sør ved renovasjonsanlegget. Disse arealene regnes ikke med i uteromsregnskapet da de ikke tilfredsstiller kvalitetskrav i uteromsveilederen som følge av bratt terreng eller høyt støynivå.

Terrenget vil bearbejdes og terrasseres, der det legges opp til tre ulike plan med universell utforming som trappes ned mot nord. Det midtre planet vil være det største og det som er mest egnet som leke- og oppholdsareal. Det legges opp til en mur mellom uteoppholdsarealet vest for det sørligste bygget og det støyutsatte arealet helt i sør.

### Uteoppholdsareal

Det skal etableres en 1,5 meter bred gangvei fra Munkvollvegen ned til Byåsveien gjennom uteoppholdsarealet. Gangveien skal gå mellom garasjene i Munkvollvegen 72 og 74 (f\_SGG1) og mellom det midtre og sørligste bygget (f\_SGG2) i planområdet. Det reguleres et bestemmelsesområde (#2) gjennom uteoppholdsarealet da den nøyaktige traseen på denne strekningen vil detaljeres i byggesaken. På grunn av høydeforskjellen mellom Munkvollvegen og Byåsveien må det etableres terrengtrapper mellom Munkvollvegen og uteoppholdsarealet. Gangveien vil blant annet være en snarvei mellom metrobussholdeplass i Byåsveien og småhusområdet i Munkvollvegen.

### Trafikkløsninger

Planområdet får adkomst (f\_SKV1) fra Byåsveien via en femte arm i rundkjøringen med Gjørtlervegen/Stabells veg. Det vil etableres en parkeringskjeller under det nordligste bygget med innkjøring i byggets nordøstlige hjørne. Nord for dette bygget vil det etableres en snuplass. Det vil være kjørbart adkomst til alle bygg, og det vil etableres en snuplass også mellom det midtre og sørligste bygget.

Felt f\_SKV2, som ligger på eiendom gnr/bnr 97/429 (Byåsveien 184/Munkvollvegen 76), er inkludert i planområdet for å muliggjøre adkomst til renovasjonsanlegget (f\_BRE). Dagens avkjørsel til eiendommen er 24,4 meter bred, men er i planforslaget innskrenket til 20 meter samtidig som den blir flyttet ca. 15 meter lengre sør for å tilpasse seg utkjøring fra bussholdeplassen.

Mellom byggegrense og fortauet langs Byåsveien vil det være plass til et kjørbart areal som skal benyttes som gangadkomst til boligene. Det tillates trapper og inngangspartier på terrengnivå inntil 2 meter utover byggegrensen i dette arealet.

I planen for den tilliggende metrobussholdeplassen (r20180009) er det i nordre del av planen regulert en bredde på 2,5 meter for fortauet og 3 meter for sykkelveien, mens det er regulert noe smalere i sør. I planforslaget for Byåsveien 180 er bredden på disse feltene i sør økt slik at de er hhv. 2,5 meter og 3 meter sørover til avkjørselen til gnr/bnr 97/429.

Snøopplag mellom adkomstvei (f\_SKV1) og fortau (o\_SF) vil kunne skje innenfor felt for annen veggrunn (o\_SVG). Mellom feltene for annen veggrunn i nord og sør vil snøopplag fra de offentlige samferdselsarealene langs planområdet ivaretas innenfor privat grunn i bestemmelsesområde #1.

#### Parkering

Det skal være minimum 0,5 parkeringsplasser for bil per boenhet eller per 70 m<sup>2</sup> BRA, og maksimalt 0,8 plasser. Ved fastsettelse av parkeringskrav skal boder og parkeringsareal i underetasjen ikke medregnes ved beregning av m<sup>2</sup> BRA. Det er skissert 17 parkeringsplasser for bil. Én av plassene skal opparbeides på bakkenivå ved snuplassen mellom det midtre og sørligste bygget og være forbeholdt HC-parkering. De resterende 16 plassene skal etableres i parkeringskjelleren under det nordligste bygget, der én av plassene skal være forbeholdt HC-parkering.

Det skal etableres minimum tre sykkelparkingsplasser per boenhet eller per 70 m<sup>2</sup> BRA. Minimum 50 % av parkeringsplassene skal være innendørs eller under tak. Det vil være sykkelparkering i kjellerne under det midtre og sørligste bygget, med adkomst via nordsiden av hvert bygg, samt i første etasje i det nordligste bygget. Det skal også settes av plass til et sykkelverksted i kjeller.

#### Miljøoppfølging, miljøtiltak

Plan for beskyttelse av omgivelsene mot støy og andre ulemper i bygge- og anleggsfasen skal følge søknad om igangsetting. Det skal også lages en tiltaksplan for håndtering av den fremmede arten hagelupin.

#### Universell utforming

De leilighetene som har direkte inngang fra fasaden mot Byåsveien får halvannen etasjes base. De er planlagt med en trapp opp til inngangsdøren, samt en innvendig trapp for å møte nivåforskjellen på terrenget på vestsiden av bygget. Øvrige leiligheter i første etasje har adkomst via en trapp i byggenes entré. Dermed vil alle leiligheter bortsett fra de i byggenes første etasje kunne være universelt tilgjengelige.

Det vil være universelt tilgjengelig adkomst mellom byggene til hvert plan av uteoppholdsarealet. Tilgjengelig adkomst til renovasjonsanlegget går via den private adkomstveien og det offentlige fortauet langs Byåsveien.

### Teknisk infrastruktur

Det er lagt inn en 4 meter bred hensynssone over traseen til høyspentkabelen som går under bakken sør i planområdet. Innenfor hensynssonen kan det ikke oppføres permanente innretninger som er til hinder for vedlikehold av høyspentkabelen. Tiltak som endrer høyde på terrenget innenfor hensynssonen skal godkjennes av netteier. Bebyggelsen planlegges med 7 meters avstand til høyspentkabelen, og kjellerareal plasseres slik at det ikke undergraver høyspentkabelen eller medfører økt drenasje.

Bebyggelsen skal tilrettelegges for fjernvarme. Vann og avløp fra de nye boligene tilknyttes eksisterende vann- og avløpsledninger i området. Det skal før tillatelse til tiltak foreligge en teknisk godkjent plan for vei, vann, avløp, renovasjon og behandling av overvann.

### Renovasjonsløsning

Det vil etableres et mobilt avfallssug der nedkastpunkt blir mellom de to nordligste byggene. Henting vil foregå i f\_BRE sør for den nye bebyggelsen.

## **Virkninger av planforslaget**

### Overordnet plan

Planforslaget er i samsvar med hovedtrekk og rammer i overordnet plan.

### Stedets karakter, byform og estetikk

De tre byggene legges langs Byåsveien og planlegges med innganger i fasaden mot veien for å skape aktivitet ut mot gateløpet. Med dette grepet legges det også til rette for at bebyggelsen skjermes uteoppholdsarealet på vestsiden av planområdet for støy.

Byggene blir omtrent like i størrelse og følger terrengfallet langs veien. De får en liten vridning i forhold til hverandre for å skape ulik lysrefleksjon og bevegelse sett fra veien. Det nordligste bygget er vridd ytterligere mot vest for å gi sikt og åpne rommet rundt det gamle gårdsbruket i Byåsveien 170 som har antikvarisk verdi. Bebyggelsens fotavtrykk er sammenlignbart med enkelte av de større husene i småhusbebyggelsen vest for planområdet.

Byggene blir fire etasjer høye og avsluttes med et mansardtak. Mellom fasadene og adkomstveien på østsiden av byggene, er det satt av plass til trapper og mulighet til møblering for å skape en halvprivat sone. Byggenes utforming og de halvprivate sonene på bakken bidrar til å skape et bymessig preg langs Byåsveien.



3D- illustrasjon sett fra nordøst med Byåsveien 170 i forkant

### Landskap

Et grønt belte tar i dag opp høydeforskjellen mellom Byåsveien og høydedraget med småhusbebyggelse vest for planområdet. Planforslaget legger opp til at det grønne preget mellom den eksisterende småhusbebyggelsen i vest og de nye byggene til en viss grad kan opprettholdes. Dette ved at uteoppholdsarealet vil få beplantning og at bebyggelsen legges ut langs Byåsveien. I

gjeldende plan legges det i stedet opp til bebyggelse inn mot høydedraget med uteoppholdsareal ut mot Byåsveien.

### Uteoppholdsareal, solforhold

På grunn av terrengforskjeller mellom de tre universelt utformede planene i uteoppholdsarealet vil det ikke være mulig å få til universell tilgjengelighet mellom dem. Det legges imidlertid opp til trapper som forbindelse mellom de tre planene. Planene vil være universelt tilgjengelige fra hovedinngangene på østsiden av byggene og videre via gangsonen rundt byggene til hver sin adkomst sør for hvert bygg.

Store deler av eksisterende vegetasjon innenfor planområdet vil fjernes for å gi bedre solforhold for den nye bebyggelsen og for nabobebyggelsen i nord (Byåsveien 170). Det legges likevel til rette for å etablere buffervegetasjon langs nabogrensene for å redusere gjensidig innsyn og gjøre overgangen mellom eiendommene mykere. Uteoppholdsarealet vil få sol på kun 80 m<sup>2</sup> av arealet på nøkkeltidspunktet 21. mars kl. 15. Kl. 14 er det imidlertid sol på 350 m<sup>2</sup> av arealet. På grunn av at terrenget/landskapet stiger vest for planområdet, så vil dette sammen nabobebyggelsen og vegetasjonen på vestsiden, og ikke den nye bebyggelsen i planforslaget, skjerme for solen fra ettermiddagen ved vårjevndøgn. Som et avbøtende tiltak stilles det rekkefølgekrav om opparbeidelse av gangveien gjennom planområdet for å bedre tilgjengeligheten til friområdene i Bymarka og nærområdet for øvrig. Ved det andre nøkkeltidspunktet 23. juni kl. 18, så har uteoppholdsarealet tilfredsstillende solforhold.



Solforhold 21. mars kl. 15 (til venstre) og 23. juni kl. 18 (til høyre)

Mesteparten av bebyggelsen vil ha sol på fasaden og balkonger frem til ca. kl. 15 ved vårjevndøgn og frem til ca. kl. 19 ved sommerv, men flere balkonger på bygget lengst sør vil få dårlige solforhold på samtlige tidspunkt som er utredet. Som følge av dette vil det som et avbøtende tiltak etableres en takterrasse på vestsiden i det sørligste bygget hvor solforholdene er bedre. Takterrassen vil være felles for beboerne i dette bygget.

Det nordligste bygget vil kaste skygge på ca. 80 m<sup>2</sup> av Byåsveien 170 sin eiendom midt på dagen ved sommerv. Det som anses som eiendommens mest attraktive uteoppholdsareal vil ikke bli berørt.



### Trafikkforhold

Adkomsten til planområdet via en femte arm i rundkjøringen med Gjørtlervegen/Stabells veg vil krysse sykkelvei og fortau, og er ikke utformet i henhold til Statens vegvesens håndbøker ved at det ikke er plass til en biloppstilling mellom rundkjøringen og sykkelveien. Avkjørselen er imidlertid i samråd med veieier optimalisert ved at adkomstveien utvides før den møter sykkelveien og fortauet slik at biler vil kunne stå mest mulig rettvisklet og dermed få gode siktforhold til både myke trafikanter og trafikk i rundkjøringen.

Renovasjonsbilen får adkomst via avkjørselen til felt f\_SKV2 og må deretter rygge inn til oppstillingsplassen ved renovasjonsanlegget (f\_BRE) på sørlig del av eiendommen til Byåsveien 180. Ved utkjøring vil ikke renovasjonsbilen komme rettvisklet på avkjørselen og dermed ikke få optimale siktforhold mot sykkelvei og fortau. I samråd med veieier og Renholdsverket vurderes likevel situasjonen som akseptabel ettersom utfordringen blir begrenset til ukentlig henting av avfall.

### Støyforhold og luftkvalitet

Støyutredningen viser at bebyggelsen vil ligge i rød støysone på fasaden mot Byåsveien, og med gul støysone på fasadene mot nord og sør. Støysituasjonen på fasaden på vestsiden av bebyggelsen er tilfredsstillende og kan regnes som en stille side. Uteoppholdsarealet vest for bebyggelsen får i all hovedsak en tilfredsstillende støysituasjon. Det tillates boliger i rød støysone under forutsetning at forholdene som er beskrevet i bestemmelse § 3.2 ivaretas.

Støyutredningen har tatt utgangspunkt i planforslagets tidligere utforming der de tre byggene var noe større og de to sørligste byggene var plassert noe lengre sørøst. Det er likevel vurdert at konklusjonene i utredningen ikke vil endres som følge av planforslagets nåværende utforming, men at utredningen må revideres i forbindelse med byggesaken.

Det vil etableres støyskjermer med maksimal høyde 1,9 meter over terreng mellom byggene for ytterligere skjerming av uteoppholdsarealet i vest. Det vil også etableres en støyskerm ved renovasjonsløsningen sør i planområdet. Eksisterende støyskerm langs Byåsveien 170 vil måtte flyttes ca. 2,5 meter mot vest, men støysituasjonen for naboene i nord vil ikke endre seg som følge av dette. Det settes av 1 meter mellom denne støyskjermen og adkomstveien for å ivareta behovet for snøopplag. Det stilles krav til utformingen av støyskjermene i bestemmelse § 4.3.

Beregninger viser at luftkvaliteten vil variere noe over planområdet, men at den karakteriseres som god. Det anbefales å legge luftinntak til ventilasjon på motsatt side av Byåsveien for å sikre best mulig inneluft, dette er ivaretatt i bestemmelse § 3.4.

### Universell utforming

Planforslaget vil ha tre områder med universelt utformede uteoppholdsareal og en tilgjengelig takterrasse felles for det sørligste bygget, samt tilføre området flere tilgjengelige boliger.

### Barns interesser, rekreasjonsinteresser/bruk/folkehelse

Det skal opparbeides en lekeplass i uteoppholdsarealet, som vil ivareta barns interesser innenfor planområdet. Uteoppholdsarealet utenom de tre områdene med universell utforming kan bidra til variert lek og aktivitet.

Planområdet ligger relativt nært Bymarka og ski- og turløypenett, Kyvannet, idrettsanlegg og sykkelpark på Havstad samt golfbane på Havstein, og gir dermed et godt utgangspunkt for rekreasjon.

### Skolekapasitet

Både Byåsen barneskole og Ugla ungdomsskole har ledig kapasitet per dags dato. Søknad om utbyggingstiltak kan imidlertid ikke godkjennes før det er dokumentert tilstrekkelig skolekapasitet.

### Risiko og sårbarhet

Tiltak anbefalt i risiko- og sårbarhetsanalysen ivaretas i planens bestemmelser og plankart:

- Avbøtende støytiltak.
- Utførelse og plassering i nærheten av høyspentkabelen sør i planområdet må avklares i forbindelse med byggesaken.
- Hensynssone for høyspentkabelen legges inn i plankartet.
- Krav om godkjent VA-plan.
- Trafikksikkerhet ved avkjørsler.

### Teknisk infrastruktur

En vannledning tilknyttet Munkvollvegen 74 må legges om som følge av utbyggingen i planforslaget.

### Økonomiske konsekvenser for kommunen

Planforslaget har ingen kjente økonomiske konsekvenser for kommunen.

### Konsekvenser for klima og det ytre miljø

Planområdet ligger ca. 5 km fra Torvet, langs kollektivåren Byåsveien tett på metrobussholdeplass. Det går også en hovedsykkelrute (Byåsruta) forbi planområdet. Det er nærhet til skoler, barnehager, idrettsanlegg, turløyper og dagligvarehandel. Parkeringsdekningen for bil er lav, samtidig som det legges godt til rette for sykkelbruk. Samlet kan dette bidra til at flere velger miljøvennlige transportmidler.

Planområdet er i dag ubebygget og består hovedsakelig av blandingskog som i stor grad må fjernes.

### Avveining av virkninger

Planforslaget er i tråd med kommunens byutviklingsstrategi om fortetting langs kollektivårer, men vil samtidig gi negative virkninger for utsiktsforholdene til enkelte av naboene vest for planområdet. Fortetting i eksisterende bystruktur vil som regel medføre noe tap av utsikt for eksisterende bebyggelse. Naboene vil få endret sin utsikt mot øst og nordøst eller sørøst ved at dagens skog blir erstattet med tre boligblokker. Ny bebyggelse vil være høyere enn det gjeldende plan tillater, men vil samtidig legges lengre fra eksisterende bebyggelse langs Munkvollvegen enn i gjeldende plan. Byåsveien 180 vil ha sitt uteoppholdsareal mellom eksisterende og ny bebyggelse. Det vil være siktlinjer mot øst i mellomrommene mellom de tre byggene. Ved at det legges bebyggelse langs Byåsveien, den største støykilden i området, vil flere av naboene vest for planområdet få noe bedret støyforhold.

Samlet sett vurderes virkningene av planforslaget som akseptable veid opp mot en ønsket fortetting med bymessige kvaliteter langs den viktige kollektivåren Byåsveien.

### **Planlagt gjennomføring**

Det forventes at utbyggingen innenfor planområdet skjer samlet. Tekniske anlegg, parkering for bil og sykkel, utearealer og samferdselsareal skal være opparbeidet før boliger kan tas i bruk.

## **Innspill til planforslaget**

Varsel om planoppstart ble sendt ut til sektormyndigheter, interessenter, grunneiere og naboer 5.4.2017. Planoppstart ble kunngjort i Adresseavisen 11.4.2017. Varsel om utvidet planområde ble sendt til Statens vegvesen og tiliggende naboer 18.1.2019. Planforslaget var på offentlig ettersyn/høring fra 14.4.2020 til 30.5.2020. Det kom her inn 13 merknader til planforslaget:

### Lene Strand, Stabells veg 1A og Borettslaget Stabells veg 1 – 20.4 og 26.5.2020

Merknadene omhandler byggehøyde og innsyn. Naboene ønsker at bebyggelsen reduseres fra fire til tre etasjer.

#### *Kommunedirektørens kommentar:*

Avstanden mellom Byåsveien 180 og Stabells veg 1 er såpass stor (ca. 50 meter) at innsyn ikke vurderes å være mer utfordrende enn det som må forventes ved fortetting av eksisterende bystruktur. Det står i tillegg en trerekke på Stabells veg 1 sin eiendom langs Byåsveien som vil skjerme mot planområdet. Det vil heller ikke være balkonger som vender mot Byåsveien i planforslaget.

### Statens vegvesen – 27.4.2020

Planforslagets utforming av samferdselsareal oppfattes som et minste felles multiplum. Statens vegvesen ber likevel om at det avklares med Trøndelag fylkeskommune når det gjelder eventuelt behov for å søke om fravik i forbindelse med den nye armen knyttet til rundkjøringen i nordøst.

#### *Kommunedirektørens kommentar:*

Tas til orientering.

### Tensio TS – 30.4.2020

Det påpekes at strømforsyningen til området er begrenset, og at effektbehov må avklares så tidlig som mulig. Ny forsyning må etableres med nye kabler fra eksisterende nettstasjon i Stabells veg 1.

#### *Kommunedirektørens kommentar:*

Endelig løsning vil bestemmes i byggesaken.

### Miljøorganisasjonen Grønn Fremtid – 30.4.2020

Mener plan- og bygningslovens § 4-3 forutsetter at luft- og støyforurensningssoner påtegnes plankart og gis tilhørende bestemmelse.

#### *Kommunedirektørens kommentar:*

Kommunedirektøren mener luftkvalitet og støyforhold er utredet tilstrekkelig og at det ikke er nødvendig å følge dette opp med en hensynssone i plankartet. Støybestemmelsen (§ 3.2) ivaretar avbøtende tiltak og bokvalitet, mens bestemmelse § 3.4 sikrer at luftinntak for ventilasjon plasseres på motsatt side av Byåsveien.

### AtB – 4.5.2020

AtB er positive til en snarvei gjennom planområdet, da den vil gi økt tilgjengelighet til holdeplassene langs Byåsveien. Det bes om at snarveien tilrettelegges for alle brukergrupper så langt det er mulig. Det er viktig med god fremkommelighet for kollektivtrafikken og de reisende i anleggsfasen.

#### *Kommunedirektørens kommentar:*

Detaljering av gangveien og trappen vil skje i byggesaken. Fremkommelighet i anleggsfasen innarbeides i bestemmelse § 10.2.

#### Trøndelag brann- og redningstjeneste IKS – 6.5.2020

Minner om en rekke forhold som må vurderes og prosjekteres av foretak med tilstrekkelig kunnskap og godkjenning.

#### *Kommunedirektørens kommentar:*

Forholdene vil ivaretas i byggesaken.

#### Norges vassdrags- og energidirektorat – 8.5.2020

Gir kun faglig råd til konkrete problemstillinger, noe som ikke er etterspurt i denne saken.

#### Marianne Frey, Byåsveien 170 – 19.5.2020

Mener det er et for stort inngrep i naboens eiendom ved svingen ut mot Byåsveien. Dette mener naboen gir en kunstig avslutning av støyskjermen på samme sted, og foreslår heller å la den gå rettlinjet mot nord til Gjørtlervegen. Er opptatt av å få en tilfredsstillende kompensasjon for å avstå areal til adkomstløsningen, og at det kan etableres en stoppekran på innsiden av støyskjermen.

#### *Kommunedirektørens kommentar:*

Breddeutvidelsen av adkomstveien (f\_SKV1) medfører et større inngrep i naboens eiendom. Planforslaget vil medføre erverv av ca. 100 m<sup>2</sup> av Byåsveien 170 sin eiendom for å etablere adkomstvei (f\_SKV1). Dette er 65 m<sup>2</sup> mer enn det en utbygging etter gjeldende reguleringsplan ville tatt beslag på. Kommunedirektøren mener utvidelsen er avgjørende å sikre av hensyn til sikt og trafiksikkerhet i forbindelse med kryssing av sykkelvei og fortau for biler som skal ut i rundkjøringen i Byåsveien. Dette er også løsningen som veieier fylkeskommunen (tidligere Statens vegvesen) har akseptert. Spørsmålet om kompensasjon blir et privatrettslig forhold mellom naboen og forslagsstiller, mens etablering av stoppekran ikke er noe som sikres i en planprosess.

#### Fylkesmannen i Trøndelag – 25.5.2020

Temaet klimaendring (konsekvenser av økt nedbør og vind) bør tas inn og vurderes i ROS-analysen, og at det gjøres en vurdering av muligheten for naturbaserte løsninger for håndtering av overvann. Det bør innarbeides en bestemmelse som sikrer at inntak til ventilasjon legges på motsatt side av Byåsveien.

#### *Kommunedirektørens kommentar:*

ROS-analysen er oppdatert med en vurdering av klimaendringer. Forhold knyttet til lokal overvannshåndtering avklares ved utarbeidelse av VA-plan. Det er ikke utover dette fremkommet forhold som tilsier at fremtidige klimaendringer vil ha vesentlig påvirkning på tiltaket. At inntak til ventilasjon legges på motsatt side av Byåsveien tas inn i bestemmelsene.

#### Øivind Jensen, Munkvollvegen 74B – 27.5.2020

Naboen mener bygget lengst sør påvirker både innsyn og utsikt i for stor grad, og mener bygget bør være maksimalt tre etasjer med høyde c+162,3. Mener forslagsstiller har kommet med en feilaktig påstand om at utsikt og solforhold vil bedres når vegetasjonen innenfor planområdet fjernes og erstattes med bebyggelse. Naboen mener planforslagets negative virkninger vil medføre redusert bokvalitet og verditap.

#### *Kommunedirektørens kommentar:*

Gjeldende plan tillater en byggehøyde på c+162,5 og tillater bebyggelse med avstand på ca. 14,5 meter fra Munkvollvegen 74B på det nærmeste. Det sørligste bygget i planforslaget vil få en høyde på c+165,4, som er 2,9 meter høyere enn det som er tillatt i gjeldende plan. Ny bebyggelse (ytterkant balkong i sørvest) vil på det nærmeste ligge med en avstand på ca. 15 meter.

I dagens situasjon påvirker vegetasjonen Munkvollvegen 74B sin utsikt mot øst/nordøst om sommeren når bladene på trærne er tett. I vinterhalvåret har naboen noe sikt gjennom skogen. Utsiktsforholdene vil derfor endre seg når bebyggelse erstatter dagens vegetasjon, der illustrasjonen under viser et eksempel med utsikt mot øst/nordøst fra stuevindu i 2. etasje og fra takterrasse i Munkvollvegen 74B. Utsikten mot sørøst og sør vil forbli uforandret. Det skal etableres buffervegetasjon ved nabogrensene for å redusere gjensidig innsyn.

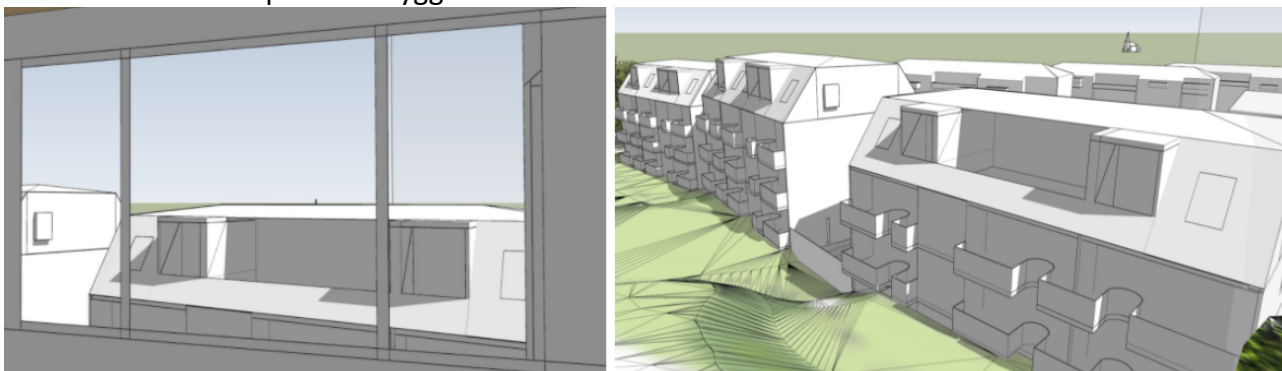


Dagens situasjon, med vegetasjon anslått ut i fra flyfoto og gatebilder fra Google maps, sammenlignet med planforslaget

Virkn timer for utsikt og sol vil variere for eiendommene i Munkvollvegen 70-76. Ny bebyggelse vil ikke påvirke solforhold på dagtid, men fjerning av store deler av eksisterende vegetasjon innenfor planområdet vil på sommertid kunne åpne mer opp for sol fra denne retningen sammenlignet med dagens situasjon. Naboen i Munkvollvegen 74B har sitt mest attraktive uteoppholdsareal på takterrasse og på vestsiden av bygget, som i stor grad henvender seg mot sør og vest, og planforslaget vurderes derfor ikke å forringe dagens situasjon.

Planforslaget er supplert med illustrasjoner av alternativ utforming av det sørligste bygget med tre etasjer, på bakgrunn av naboens merknad. Illustrasjonen under viser at en reduksjon av byggehøyden til tre etasjer, vil åpne opp mer av horisonten mot øst og nordøst og gi mer dagslys

for naboene tettest på dette bygget.



Utsikt mot øst/nordøst fra Munkvollvegen 74B sitt stuevindu i 2. etasje og takterrasse

### Trøndelag fylkeskommune – 29.5.2020

Forholdet til overordna plan:

I forhold til høyde på bebyggelsen, plassering og utnyttingsgrad er det avvik fra gjeldende plan.

Kulturminner eldre tid – automatisk fredede kulturminner:

Liten risiko for at det skal oppstå konflikt med automatisk fredede kulturminner, men det minnes om den generelle aktsomhets- og meldeplikten etter kulturminnelovens § 8.

Tilpasning til eksisterende bebyggelse:

Fylkeskommunen støtter byantikvarens tidligere uttalelse om at planforslaget ikke tar tilstrekkelig hensyn til bygningsmassen med antikvarisk verdi i Byåsveien 170, og at det nordligste bygget bør tilpasses bedre. Savner også skisser som viser planområdet i sammenheng med denne eiendommen og omkringliggende andre eksisterende bygninger. Ønsker også en skisse som viser hvor skjermet den antikvariske bebyggelsen vil bli av eksisterende eller nye trær, samt annen vegetasjon. Det stilles også spørsmål ved om planforslaget tar godt nok hensyn til annen omkringliggende bebyggelse og dens særpreg.

Forholdet til Byåsveien (fylkesvei):

Mener avkjørselssituasjonen kan godtas, men det mangler inntegnede siktlinjer mot nord noe fylkeskommunen forventer at tas inn før endelig vedtak. Det forutsettes at støynivå ved fasade og uteplass dokumenteres, og at nødvendige støydempende tiltak sikres. Fylkeskommunen fraskriver seg ansvar for tiltak for å bøte på eventuelle miljøulemper som måtte oppstå, ref. T-1442/2016. Eventuell støyskjerming må bygges på egen grunn.

Byvekst og fortetting med kvalitet:

Tomta ligger godt til rette for fortetting og fylkeskommunen ønsker høy utnyttelse. Bebyggelsen bør likevel tilpasse seg området p. Minner også om at krav til uteområder er særlig viktig ved høy utnyttelse, og råder til å oppfylle krav til uterom fastsatt i uteromsveilederen.

Tilgjengelighet for alle:

Minner om at prinsippene om universell utforming skal ivaretas. I denne saken gjelder det spesielt adkomst til kollektivholdeplass og utearealene.

### *Kommunedirektørens kommentar:*

Forholdet til overordna plan og tilpasning til eksisterende bebyggelse:

Det er ønskelig med høy utnyttelse langs viktige kollektivåre som Byåsveien, og det foreslås derfor ingen endring av bygningsvolumene. Det nordligste bygget er vridd mot vest for å gi utsikt og åpne rommet rundt det gamle gårdsbruket i Byåsveien 170, som ligger mer tilbaketrukket sett

fra Byåsveien. Det skal etableres buffervegetasjon langs nabogrensen for å gjøre overgangen mellom de to eiendommene mykere.



Planforslaget sammenlignet med dagens situasjon sett fra vestsiden av Byåsveien 170

Når det gjelder tilpasning til annen omkringliggende bebyggelse og dens særpreg, så mener Kommunedirektøren at småhusbebyggelsen vest for planområdet i liten grad har felles særpreg utover at det er småhusbebyggelse med eneboliger eller tomannsboliger med formet tak. Langs Munkvollvegen finnes det nå en rekke nybygg og tilbygg i ulike stiler, former og størrelser. Denne bebyggelsen ligger i tillegg høyere i terrenget sammenlignet med bebyggelsen i planforslaget. Kommunedirektøren mener det er naturlig at planforslaget tilpasser seg gateløpet langs Byåsveien, der det er ønskelig med mer bymessige kvaliteter. Bebyggelsen i planforslaget er tilpasset småhusområdet ved at ny bebyggelse utføres med skrå takflater og har fasader med malt trekledning.

Forholdet til Byåsveien:

Området innenfor siktsonen mot nord ved avkjørselen til planområdet går kun over samferdselsareal (sykkelvei og fortau). Kommunedirektøren mener derfor det ikke vil være nødvendig å vise frisikt mot nord i plankartet. Bestemmelse § 3.2 ivaretar forhold knyttet til støy.

Byvekst og fortetting med kvalitet:

Det er vanskelig å tilfredsstillere alle krav til uterom fastsatt i uteromsveilederen og samtidig legge til rette for høy utnyttelse. Det vises til vurderingskapitlet i saksframlegget for kommunedirektørens vurderinger rundt dette.

Tilgjengelighet for alle:

Hensyn til universell utforming ivaretas i bestemmelse § 6.1.

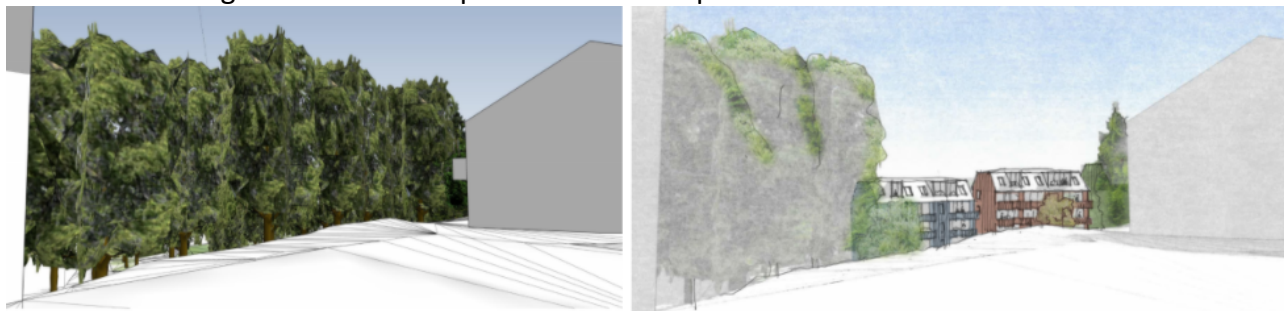
#### Else og Rolf Holsdal, Munkvollvegen 70 – 30.5.2020

Konstaterer at byggehøyden har økt med én etasje sammenlignet med gjeldende plan. Dette kan hindre utsikt og gi større grad av innsyn. Naboene støtter byantikvarens ønske om å redusere høyden på det nordligste bygget. Naboene ønsker skjerming av uteområdet mot vest og nordvest i form av beplantning eller en annen løsning, for å redusere gjensidig innsyn. Snarveien gjennom planområdet kan bli utfordrende å drifte på vinterstid, det foreslås derfor varmetråder i trinnene kombinert med solide rekkverk. Støtter fylkesmannens ønske om å sikre gode boforhold for eksisterende bebyggelse i bygge- og anleggsperioden. Informerer om at kommunen la ny fellesledning i ny trasé over deres tomt i 2016. Fellesledningen munner ut i to kummer helt nordvest på eiendommen til Byåsveien 180, like inntil Munkvollvegen 72. Det mangler oppgradert

separert kloakkledning fra disse kummene og ned til Byåsveien. Det forventes nå at det etableres en ny oppgradert kloakkledning på denne strekningen samtidig med utbygging av planforslaget.

*Kommunedirektørens kommentar:*

Ny bebyggelse vil på det nærmeste ligge ca. 45 meter fra Munkvollvegen 70. Kommunedirektøren mener at virkningene vil være akseptable med tanke på utsiktsforhold.



Dagens situasjon fra Munkvollvegen 70 sin terrasse i sør, med vegetasjon anslått ut i fra flyfoto og gatebilder fra Google maps, sammenlignet med planforslaget

Det skal etableres buffervegetasjon langs nabogrensene for å redusere gjensidig innsyn. Plan for beskyttelse av omgivelsene mot støy og andre ulemper i bygge- og anleggsfasen skal følge søknad om igangsetting. Detaljering av gangveien og trappen, samt VA-anlegg vil skje i byggesaken.

**Avsluttende kommentar**

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