



Detaljregulering av Bukkvollan 1 og Gamle Oslovei 37, detaljregulering (21/12387), r20220005, sluttbehandling

Planbeskrivelse

Dato for siste revisjon av planbeskrivelsen : 6.12.2024

Dato for godkjenning av Bystyret : 27.3.2025

Innledning

Reguleringsplanforslaget er utarbeidet av PLAN arkitekter AS som plankonsulent, i samarbeid med Skibnes arkitekter AS, på vegne av forslagsstiller PWS Godhavn Utbygging AS. Hensikten med planen er å legge til rette for bygging av opptil sju rekkehus med tilhørende uterom og infrastruktur. Innenfor planområdet er det et gårdstun med antikvarisk verdi og en enebolig som skal bevares.

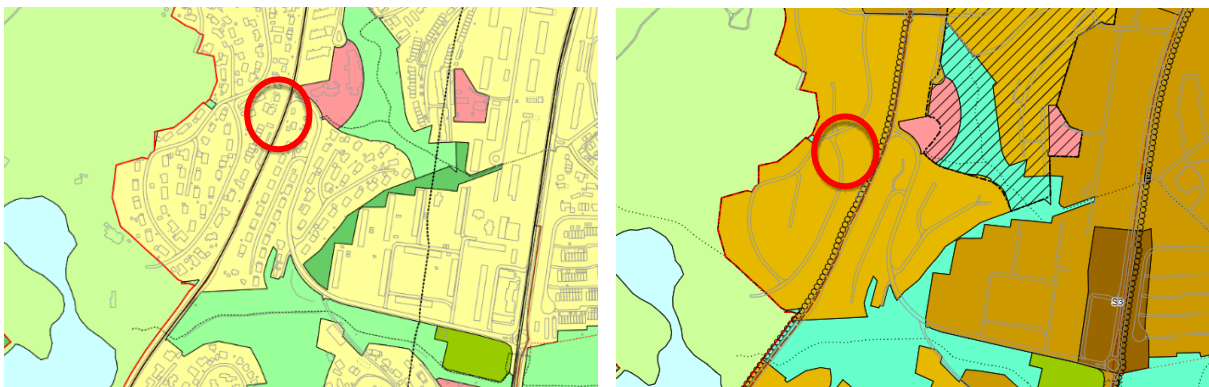


Figur 1 Oversiktsfoto med planområdet, som ligger like sør for Nyborg skole og barnehage (Google maps)

Planstatus

Kommuneplanens arealdel 2012-2024 og 2022-2034 (KPA)

Kommuneplanens arealdel for Trondheim (2012-2024) viser planområdet som eksisterende boligbebyggelse med krav om utnyttelse på minimum 3 boliger per dekar. Området ligger i ytre sone for uterom og parkering, med krav til 50 m² uteoppholdsareal per 100m² BRA eller boenhet, og parkeringsdekning på 1,2 bilplasser og 2 sykkelplasser per boenhet.



Figur 2 Til venstre er utsnitt av KPA 2012-2024, detaljplanen ligger innenfor rød sirkel. Til høyre er utsnitt av KPA 2022-2034, detaljplanen ligger innenfor rød sirkel

I nylig vedtatt KPA for 2022-2034 (ikke rettskraftig per 15.11.2024) er planområdet del av byggesone 3. I byggesone 3 skal grad av utnytting alltid tilpasses området strøkskarakter, og ivaretagelse av eksisterende bomiljø, natur- og kulturhistoriske verdier skal tillegges stor vekt.

Gjeldende reguleringsplan

Gjeldende reguleringsplan for området er r1006i «Småhusområde for Bukkvollan», vedtatt 4.3.1969. Den angir byggegrense mot veg og plassering av bebyggelse.

Pågående planarbeid i området

Planens avgrensning er tilpasset det pågående planarbeidet for Sverresborgruta. Bredder på fortau er koordinert mellom prosjektene, for å få til en gjennomgående løsning i Gamle Oslovei og Havstadvegen, i krysset mellom de to vegene. Det har medført en innsmalning av fortau noen steder i planforslaget, for å møte veg- og fortauslinjer til Sverresborgruta, hvis geometri er førende for et lengre strekke langs Gamle Osloveg.

Planområdet, eksisterende forhold

Berørte eiendommer

Planområdet omfatter eiendommene Bukkvollan 1, gnr/bnr 96/418 og Gamle Oslovei 37, gnr/bnr 96/24. Planområdet berører også deler av eiendommene 96/419 (Bukkvollan 3), 96/408 (Bukkvollan 7), 96/407 (Bukkvollan 9), 96/417 (Bukkvollan 2) og kommunal eiendom langs Gamle Osloveien og Havstadvegen.

Beliggenhet, avgrensning, størrelse på planområdet

Planområdet ligger på Nyborg og avgrenses av Gamle Oslovei og Havstadvegen i vest, nord og øst, og av småhusområdet i Bukkvollan i sør. Planområdet i sin helhet er ca. 4,8 dekar.

Eiendommene Bukkvollan 1 og Gamle Oslovei er henholdsvis 1226 m² og 2467 m², tilsvarende ca. 3,7 dekar. Avstanden til Torvet er ca. 4 km, og lokalt sentrum på Havstad ligger ca. 650 meter mot øst.

Dagens bruk, omkringliggende arealbruk

Eiendommen Bukkvollan 1 består i dag av et bolighus i én etasje med sokkel, og en frittstående garasje. Gamle Oslovei 37 er et eldre gårdstun med våningshus, anneks og garasje omgitt av et stort hageareal. Området rundt består hovedsakelig av boligbebyggelse. Rett nord for planområdet ligger Nyborg skole og barnehage.

Stedets karakter

Planområdet ligger eksponert til, i enden av et småhusområde bestående av eneboliger i 1-2 etasjer med saltak og sokkel. Fasademateriale er for det meste malt trepanel i ulike farger. Området har et grønt preg der flere av eiendommene har store hager. Det gamle gårdstunet med hageanlegg er et fremtredende element langs Gamle Oslovei, med åpent preg og få spor etter det opprinnelige hageanlegget. Bukkvollan 1 har et mer gjengrodd preg, med store trær langs eiendommen. Det er også en trerekke langs grensen mot Bukkvollan 7.



Figur 3 Planområdet sett fra nord, det gamle gårdstunet i Gamle Oslovei 37 til høyre (Google maps)

Landskap, topografi

Planområdet har skrånende terreng med fall mot sørøst, med ca. 10 meters høydeforskjell. Gårdstunets våningshus ligger høyt i forhold til eneboligtomten i Bukkvollan 1. Det er gode solforhold og utsikt østover. Vest for området skrår landskapet videre oppover med en 5 meter høy mur på vestsiden av Gamle Oslovei.

Kulturminner og kulturmiljø

Våningshus og anneks i Gamle Oslovei 37 er markert som antikvarisk verdifull, klasse C, i kommunens aktsomhetskart for kulturminner. Gårdstunet, som er et av få synlige kulturminner i området, har en kulturhistorisk forankring som bidrar til stedsidentiteten.

Naturverdier

Det er ikke registrert spesielle naturverdier innenfor planområdet. Det står enkelte storvokste trær langs Havstadvegen og mot Bukkvollan 7.

Rekreasjonsverdi og barns interesser

Planområdet ligger med nærhet til tur- og friområder i Bymarka og Kyvannet. Det er ca. 150 meter til nærmeste offentlig nærmiljøanlegg og aktivitetsområder i tilknytning til Nyborg skole og barnehage. Det er ca. 500 meter til nærmeste idrettsanlegg på Havstad (Astorbanen) og Havstad sykkelpark.

Trafikkforhold og kollektivtilbud

Eiendommen i Bukkvollan 1 har adkomst fra Bukkvollan, som har stigning 1:6 på det bratteste. Dette er også adkomst for Bukkvollan 3 og 7. Bukkvollan 3 har i tillegg opparbeidet direkte adkomst fra Havstadvegen. Gamle Oslovei 37 har adkomst fra Gamle Oslovei. Gamle Oslovei og Havstadvegen har fartsgrense 40 km/t, mens det i Bukkvollan er fartsgrense 30 km/t.

Dagens boliger i planområdet har parkering på bakken og i garasjer. Videre innover i Bukkvollan har boligene integrert garasje og biloppstillingsplass i forkant. Det er i dag utstrakt bruk av gata til parkering som skaper utfordringer med fremkommelighet og brøyting.

Sentrumslinje 11 (Risvollan- sentrum-Stavset) går i Gamle Oslovei med 10-minutters frekvens i rushtiden. Linje 13 (Østmarkneset-Lerkendal-Havstad) går med 20-minutters frekvens i rushtiden. Nærmeste bussholdeplass «Bukkvollan» ligger ca. 220 meter sør for planområdet. I tillegg er det ca. 850 meter til metrobussholdeplass ved Havstad.

Universell utforming

Adkomstveg fra Bukkvollan er for bratt (1:6) til å oppfylle krav til universell utforming. Boligene i planområdet har ikke tilgjengelige enheter, og tomtas helning og veisystemets stigning gjør universell utforming utfordrende.

Skole og barnehage

Nyborg barneskole og barnehage ligger i umiddelbar nærhet nord for planområdet, mens Sverresborg ungdomsskole ligger ca. 1,4 km mot nord. Begge skoler har ledig kapasitet per desember 2024. Nærmeste barnehage (Nyborg barnehage) ligger ca. 100 meter nord for planområdet.

Teknisk infrastruktur

Planområdet ligger utenfor konsesjonsområdet for fjernvarme. Det går offentlige VA-ledninger langs Havstadvegen, og private stikkledninger fra denne.

Grunnforhold

Planområdet ligger tett på marin grense, men det er ikke fare for marin leire på området.

Støyforhold

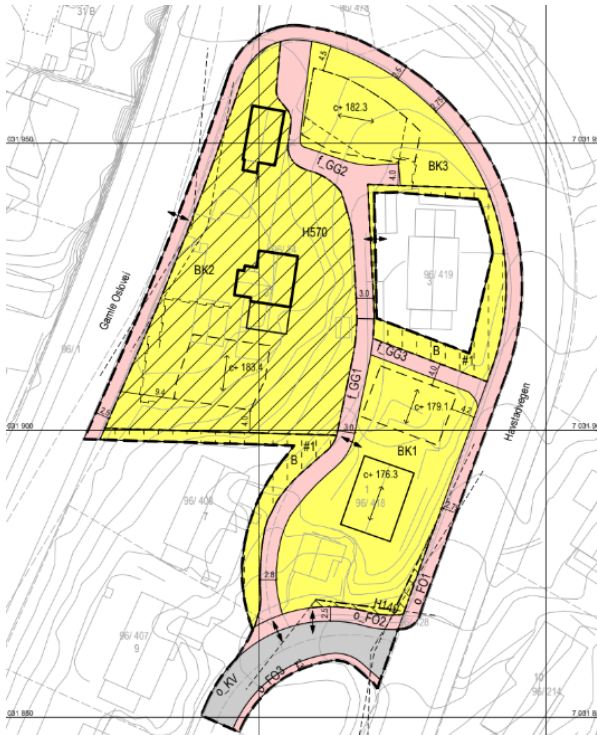
Planområdet er utsatt for støy fra Gamle Oslovei og Havstadvegen. Gul og rød støysone strekker seg inn på planområdet.

Risiko og sårbarhet

I ROS-analysen knyttes det største utfordringer til støy fra omkringliggende veger, trafiksikkerhet og bebyggelse med antikvarisk verdi C.

Beskrivelse av planforslaget

Planlagt arealbruk, reguleringsformål



Planområdet reguleres til boligbebyggelse (B), kjøreveg (o_KV), fortau (o_FO1, o_FO2 og o_FO3), gangveg (f_GG1, f_GG2, f_GG3), samt hensynssone for bevaring av kulturmiljø (H570) og hensynssone for friskt (H140). Det reguleres også bestemmelsesområde for midlertidig bygge- og anleggsområde.

Figur 4 Plankart

Kulturminner og kulturmiljø

For å sikre bevaring av antikvarisk bebyggelse og det åpne grøntarealet rundt, reguleres området til hensynssone bevaring kulturmiljø. Våningshuset forblir bolig, og annekset kan også bli bolig dersom det rettes opp og settes på nytt fundament (ca. 50 cm høydeøkning). Begge byggene reguleres til bevaring (1210), men ikke det nyere tilbygget på hovedhuset. Dette kan endres, men må i så fall tilpasses våningshuset. Eneboligen i Bukkvollan 1 videreføres som i dag.

Bebyggelsens utforming og plassering

Ny bebyggelse består av sju rekkehus fordelt på tre rekker. To av rekkene er organisert langs Havstadvegen, mens to rekkehus ligger på sørsiden av gårdstunet. Rekkehusene knyttes sammen med en intern gangveg, som delvis følger den gamle traseen til Havstadvegen. Rekkehusene skal ha saltak, og for tre rekkehus i nord tillates ett takopplett per hus på begge sider av mønet, for bedre å utnytte areal i øverste etasje. Takopplettets bredde kan maksimalt være 1/3 av husets bredde. Fasader skal i hovedsak utføres i tre, med farger fra «Trondheimsaletten».

Støttemur tillates med høyde opptil 2,0 meter mot intern gangveg og Bukkvollan 1, for å ta opp terrengforskjellen mot adkomst- og parkeringsareal. Støttemur i forbindelse med utearealer på nedre del tillates etablert med høyde opptil 1 meter. Mot Bukkvollan 3 tillates støttemur 0,8 meter inntil 1 meter fra eiendomsgrensen for etablering av intern gangveg. Murene skal ha beplantning foran eller hengende over. Nødvendige gjerder på toppen av murene er ikke illustrert. Annekset kan gis en høydeøkning på inntil 0,5 meter i forbindelse med nytt fundament og tilbygg.

Bebyggelsens høyde

Maksimal tillatt mønehøyde er c+ 182,3 for rekkehus i nord, c+ 183,4 for rekkehus i sør og c+ 179,1 for rekkehus i øst. All ny bebyggelse underordner seg høyden på eksisterende våningshus som har mønehøyde c+ 184,23, og skal trappes ned der hvor det sammenfaller med terrenget. Mønehøyden på bebyggelsen i Bukkvollan 3 og 7 er til sammenligning hhv. c+176.7 og c+177.05.



Figur 5 Oppriss fra Havstadvegen med mønehøyder på bebyggelsen. Eksisterende bebyggelse i Bukkvollan 1, 3 og 7, og Gamle Oslovei 37 vises som hhv. "Nr 1, 3, 7 og 37, eks".

Grad av utnytting, antall boliger

Det sikres at planområdet skal bestå av minimum 8 og maksimalt 10 boenheter, hvorav 7 i ny rekkehusbebyggelse. Dette vil gi en samlet boligtetthet på 2,7 boliger per dekar. Som sammenligningsgrunnlag ligger tettheten på ca. 5,7 boenheter per dekar, hvis en legger gjennomsnittlig størrelse på boenhet på 70m² til grunn.

Samlet bruksareal for ny bebyggelse innenfor planområdet skal ikke overstige 1500 m² BRA. Eksisterende bebyggelse (våningshuset, annekset og Bukkvollan 1) kommer i tillegg.

Uteoppholdsareal

Planforslaget legger til rette for 500m² felles uteoppholdsareal fordelt på to nivåer: ett på nedre del med direkte tilknytning til den interne gangvegen langs Bukkvollan, og ett på øvre del ved Gamle Oslovei, som må skjermes for å sikre stille uterom. Planens bestemmelser sikrer at uterommene skal være felles og tilpasset ulike aldersgrupper og behov, med leke- og møteplasser. Felleshus (pergola eller drivhus) kan plasseres i uteoppholdsarealet. Skråningen rundt våningshuset bevares i stor grad, og bidrar til å opprettholde områdets grønne preg. Dette

gir økte oppholds- og opplevelseskvaliteter. Alle boenheter får privat uteoppholdsareal som terrasser, veranda og/eller hager. Rekkehusene og våningshuset på øvre del får private uteoppholdsarealer på begge sider av boligen, mens anneks får privat uterom på sørsiden. Rekkehusene i nord og øst har forhager og altaner.



Universell utforming

Planforslaget er tilpasset eksisterende terreng og adkomstveg, som har vært styrende for plasseringen av ny bebyggelse og uterom. På grunn av store interne høydeforskjeller i området, etableres det felles uteoppholdsarealer både på øvre og nedre del av planområdet. Dette sikrer universelt utformet forbindelse fra alle boliger til felles uteoppholdsareal.

Rekkehus på øvre del av planområdet, med adkomst fra Gamle Oslovei, utformes som tilgjengelige boenheter. De vil ha trinnfri adkomst til uterom, parkering og renovasjon. I tillegg kan annekset tilrettelegges som en tilgjengelig boenhet med trinnfri adkomst til alle hovedfunksjoner, og til uterom, parkering og renovasjon.

Rekkehusene på nedre del av planområdet får trinnfri adkomst til uteoppholdsareal, mens parkering og renovasjon samles ved innkjøringen til Bukkvollan. Dagens adkomstveg fra Bukkvollan er for bratt til å oppfylle krav til universell utforming, med en stigning på 1:6 på det bratteste. Det etableres derfor gangadkomst med slakere stigning (maks 1:12) fra en ny intern gangveg, via offentlig fortau langs Havstadvegen på en kortere strekning (ca. 25 meter). Håndlister kreves der stigningen overstiger 1:15, og det sikres en trappeforbindelse mellom dagens adkomstveg og parkering- og renovasjonsareal.

Det stilles krav til flere snarveger gjennom området, som også ivaretar funksjonen til eksisterende snarveger. Den interne gangveien opp til krysset med Gamle Oslovei og Havstadvegen er det mulig å oppnå med stigning på 1:12, med krav om håndlist og repos med benk for økt tilgjengelighet gjennom planområdet.

Trafikkløsninger

Kjøreadkomsten til planområdet vil være fra Bukkvollan og Gamle Oslovei. Adkomstvegen fram til Bukkvollan 3 blir regulert til felles gangveg og videreføres fram til krysset mellom Havstadvegen og Gamle Oslovei. Den interne gangvegen vil fungere som adkomstveg for Bukkvollan 1, 3 og 7 som i dag, og som gangadkomst for nye boliger. Det blir etablert snarveger gjennom området, i nord-sør retning på felles gangveg, og i øst-vest mellom fortau i Gamle Oslovei og ned til den interne gangvegen. Disse skal være etablert før ny bebyggelse tas i bruk.

Fortauet langs hele planområdet utbedres og utvides til 2,5 - 2,7 meter bredde. Snøopplag løses på egen eiendom og fortauets skulder.

Adkomst for brannvesenets biler vil være fra offentlig veg rundt planområdet og fra tunet i vest mot Gamle Oslovei. Fra disse vegene er det under 20 meter til bygg. Dagens veg forbi Bukkvollan 7 og 1 er for bratt og smal for brannbil, men vil være en mulig adkomst for mannskapsbiler.

Parkering

Bilparkering skal etableres med adkomst fra både Bukkvollan og Gamle Oslovei. Det sikres minimum 0,9 og maksimum 1,0 parkeringsplasser per boenhet. Minimum én plass skal være for HC-parkering. Bukkvollan 1 og 3 beholder parkeringsplass ved boligen, mens øvrige enheter får

tilgang til parkering fra enten Bukkvollan eller Gamle Oslovei, der 1 HC-plass er planlagt ved Gamle Oslovei. Det settes av 3 sykkelparkeringsplasser per boenhet på terreng og/eller i bod.

Renovasjon

Renovasjonsløsning skal være småbeholdere på hjul, i tilknytning til avkjørsel fra Gamle Oslovei for boliger på øvre del, og fra Bukkvollan for boligene på nedre del. Det kan oppføres bod for avfallsbeholderne.

Sosial infrastruktur

Planens bestemmelser stiller krav om at ledig skolekapasitet må dokumenteres før byggesøknader kan godkjennes.

Teknisk infrastruktur

Bebyggelsen innenfor planområdet tilkobles det offentlige VA-nettet ved stikkledninger og etablering av nytt kumsett for vann med brannuttak, spillvann og overvann i Havstadvegen ved kryss Bukkvollan. Samtidig med at det etableres nytt kumsett, ønsker Trondheim kommune at eksisterende VA-ledninger i Bukkvollan erstattes med nytt på grunn av dårlig tilstand. Dette gjelder for spillvann- og overvannsledninger som betjener Bukkvollan 7 og 9, samt vannledning på samme strekning.

Bruk og egnethet for naturbasert overvannshåndtering iht. tretrinnsstrategien vil bli vurdert i detaljeringen av VA-rådgiver i samarbeid med relevante fagrådgivere. Planens bestemmelser stiller krav om godkjenning av tekniske planer for VA, og vurdering av naturlig fordøyning skal dokumenteres ved søknad om tiltak.

Brannvann

Bebyggelsen gir krav til minst 20 l/s slokkevann. To nærliggende brannkummer i området dekker deler av planområdet. Ny kum i Havstadvegen, VK1, skal etableres med brannventil. Det skal dokumenteres tilfredsstillende slukkevannsforsyning før igangsettingstillatelse.

Energiforsyning

Det må etableres nye kabler til dagens nettstasjon. Endelig plassering av kabler avklares med Tensio. Bestemmelsene stiller krav om at dette etableres før nye boliger kan tas i bruk.

Miljøoppfølging

Plan for beskyttelse av omgivelsene mot støy og andre ulemper i bygge- og anleggsfasen skal følge søknad om igangsettingstillatelse.

Risiko og sårbarhet (planlagt situasjon)

Følgende tiltak er sikret for å ivareta forhold som det knyttes utfordringer til i ROS-analysen:

- Overvann: Krav om teknisk plangodkjenning av VA-anlegg inkludert overvannsløsning
- Sprengningsuhell: Krav om sprengningsteknisk vurdering.

- Veg og fortau: Siktrydding, regulering av veg, fortausutvidelse og sikttrekant, og rekkefølgekrav om opparbeidelse.
- Støy: Byggenes plassering og støyskjerm sikrer tilfredsstillende støy nivå på felles uteoppholdsareal.
- Kulturminner/kulturmiljø: Verneverdig bebyggelse og deler av den grønne skråningen sikres med hensynssone bevaring kulturmiljø, og byggegrenser ivaretar sikt til gårdstunet. Maks byggehøyder sikres, med krav om nedtrapping.
- Bygge- og anleggsperioden: Plan for bygge- og anleggsfasen skal følge relevant søknad om tiltak.

Virkninger av planforslaget

Overordnet plan

Planforslaget er i samsvar med hovedtrekk og rammer i overordnet plan. Det er avvik fra gjeldende KPA med tanke på parkeringsdekning for bil. Det foreslås en parkeringsdekning på minimum 0,9 og maksimalt 1,0 parkeringsplasser per boenhet, der minimumskravet for ytre sone er 1,2. Det er også avvik fra krav om boligtetthet, hvor beregnet tetthet på 2,7 boliger per dekar er under minimumskravet i KPA på 3 boliger per dekar. Med hensyn til stedstilpasning og det bratte terrenget er det utfordrende å oppfylle kravet. I bestemmelsene sikres det maksimalt antall nye boenheter.

I nylig vedtatt KPA for 2022-2034, som ikke er rettskraftig enda, er planområdet del av byggesone 3, hvor grad av utnytting skal tilpasses områdets strøkskarakter, og ivaretagelse av eksisterende bomiljø, naturverdier og kulturhistoriske verdier skal tillegges stor vekt. Planforslaget er hovedsakelig i tråd med ny KPA, men sikrer mindre uteoppholdsareal (50%) enn det som kreves i ny (75%).

Forslagsstiller påpeker at boligene med adkomst fra Bukkvollan ikke oppfyller kravet til universelt utformet forbindelse med stigning på 1:15 fra bolig til parkering i henhold til TEK17. Tilgjengelig adkomst sikres derfor fra en ny intern gangveg, via offentlig fortau, med maksimal stigning på 1:12.

Stedskarakter

Planforslaget har liten fjernvirkning, da den nye bebyggelsen vil ligge lavt i terrenget, skjermet av det naturlige fallet fra Bymarka og ned til Havstad. Den nye bebyggelsen vil imidlertid påvirke nærvirkningen ved at det blir flere bygningsvolum på eiendommene, som kommer nærmere veger og nabogrenser enn dagens bebyggelse. Ny bebyggelse har fotavtrykk som i stor grad er sammenlignbare med eksisterende bebyggelse på tomten og i nærområdet, og plassert slik at bakenforliggende boliger fortsatt skal ha siktlinjer gjennom området. Rekkehusene foreslås med inntil tre etasjer (to etasjer med loft/sokkel), noe som er én etasje høyere enn bebyggelsen omkring som består av 1-2 etasjes eneboliger. Det sikres at nye rekkehus skal trappes ned mot nabobebyggelsen, men de vil likevel utgjøre en betydelig høydeforskjell mot bebyggelsen, spesielt mot Bukkvollan 3 og 7. Høyden på ny bebyggelse underordner seg dagens våningshus i Gamle Oslovei 37.

Rekkehusene i sør kommer nærme våningshuset i Gamle Oslovei 37, under fire meter fra dagens tilbygg. Dette gir redusert romslighet rundt gårdstunet og kan ha konsekvenser for kulturmiljøet, blant annet for opplevelsen av gårdstunet fra sør. Gårdstunet vil fortsatt være godt synlig i gateløpet langs Gamle Oslovei når man kommer nordfra. Den karakteristiske terrengformasjonen med det verneverdige gårdstunet på toppen blir beholdt og blir en del av det nye boligområdet. Store deler av den grønne skråningen nedenfor tunet bevares, og det legges opp til mer beplantning slik at området opprettholder sitt grønne preg, med plen, trær og busker. Ny bebyggelse skal utformes med saltak som er karakteristisk for området. Rekkehusene skal ha enhetlig materialbruk, og god visuell kvalitet i form av detaljering, farge- og materialbruk.



Figur 8 Den nye bebyggelsen har tatt utgangspunkt i eksisterende bebyggelse og terreng i området, og skal oppføres som rekkehus med saltak, her sett fra nord.



Figur 9 Gårdstunet vil fortsatt være synlig i gateløpet langs Gamle Oslovei når man kommer nordfra. Foreslått ny bebyggelse med støyskjerming kan sees til høyre i bildet, bak våningshuset.

Støyskjermen mot Gamle Oslovei vil danne en visuell barriere som ikke er der i dag, men skjermen er relativt kort og det gamle gårdstunet vil fortsatt være synlig i gateløpet. Både våningshuset og annekset forblir synlig når man kommer nordfra langs Gamle Oslovei.

Terrengtilpasning

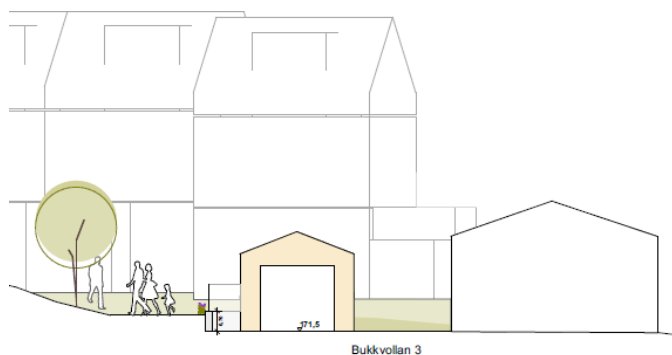
Planforslaget følger i store trekk dagens terrengform, men som følge av at eiendommen ligger i skrått terreng må det gjøres enkelte terrengendringer og tilpasninger. Terrenget tas noe ned i skråningen nord for Bukkvollan 7, og i krysset mellom Bukkvollan og Havstadvegen for bedre sikt. Videre oppover Havstadvegen vil skråningen fortsette å følge dagens form, men blir noe slakere (1:2). Det blir enkelte mindre terrenginngrep på naboeiendommen i Bukkvollan 3 for å videreføre fortausutvidelsen, inkludert en lav mur ved tomtegrensen. Den største endringen i terrenget blir i nord, for å anlegge ny snarvei forbi annekset og ut til offentlig veg.

Nabovirkninger

Utsikt og innsyn:

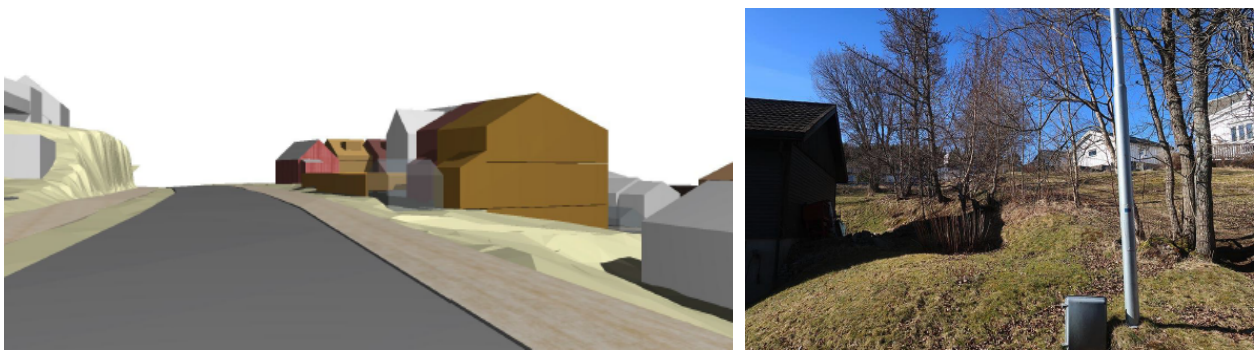
Ny bebyggelse kommer tettere på naboeiendommene sammenlignet med dagens situasjon, og vil føre til endret utsikt og innsyn for naboene. Rekkehus i vest kommer tett på våningshuset i Gamle Oslovei 37 og vil føre til redusert utsikt fra våningshusets tilbygg, som i dag har et vindu på fasaden mot sør.

Naboen i Bukkvollan 3 får redusert utsikt mot nord og sør som følge av ny bebyggelse. Rekkehusene i nord får privat uterom og takoppplett vendt mot sør. Det kan medføre økt innsyn mot naboens hus, men ikke i vesentlig grad da fasaden mot nord har smale, høytsittende vinduer. I sør vil de nye rekkehusene endre utsikten noe for naboen i Bukkvollan 3, men her vil den nye bebyggelsen være noe lavere, og en gangveg med vegetasjon vil ligge mellom eiendommene. Nabo vil fortsatt ha utsikt østover og mot gårdstunet i vest.

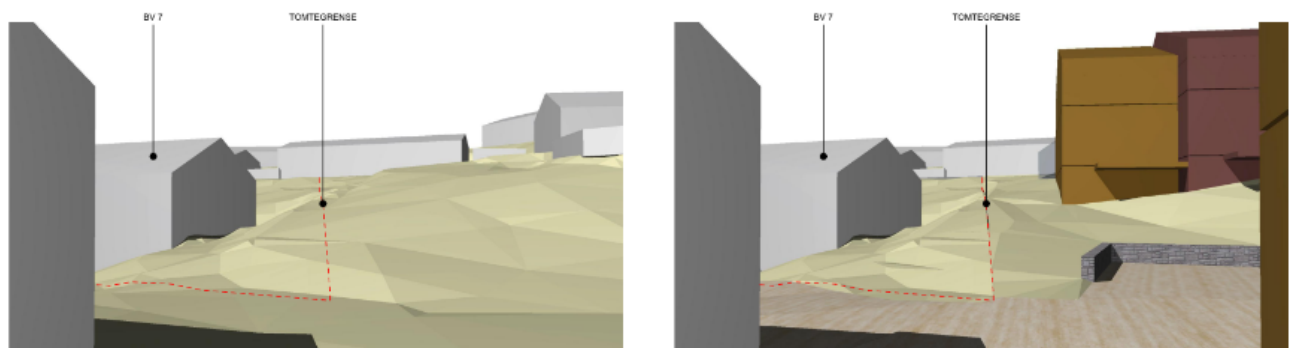


Figur 10 Planforslaget til venstre, sammenlignet med dagens situasjon sett fra sør, med Bukkvollan 3 til høyre.

Naboen i Bukkvollan 7 får endret utsikt fra sin eiendom mot nord da ny bebyggelse kommer inntil fire meter fra eiendomsgrensa. Mellom eiendommene står samtidig en rekke med større trær som skjærer for innsyn i dag, og naboen har tett fasade uten vinduer mot Gamle Oslovei 37. Naboens uteområder mot vest, sør og øst forblir uendret. Siden fasaden mot rekkehusene ikke har vinduer, påvirkes innsynet ikke direkte. Trerekken i grenseområdet skal bevares og berørt areal skal revegeteres og settes i stand med tilsvarende vegetasjon umiddelbart etter anleggsfasen.



Figur 11 Planforslaget sett fra sør med Bukkvollan 7 helt til høyre (til venstre). Eksisterende trær mellom eiendommene er ikke vist på illustrasjonen til venstre, men kan ses på foto til høyre.



Figur 12 Dagens situasjon for Bukkvollan 7 (til venstre) og med planforslaget (til høyre), sett fra øst

Solforhold:

Planforslaget medfører skyggevirkning mot Bukkvollan 3 sitt uteoppholdsareal og deler av verandaen/fasade mot sørøst 21.mars fra ca. kl. 12-15. Den 23. juni kl. 18 vil det være minimalt med skyggevirkninger helt sørøst på eiendommen, og ikke på uteoppholdsarealet. For Gamle Oslovei 37 blir deler av det sørvendte uteoppholdsarealet skyggelagt 21.mars kl. 15 og 23. juni kl. 18, men dette arealet blir erstattet av et nytt, opparbeidet uteoppholdsareal vest for rekkehusene.



Figur 13 Skyggevirkning mot Bukkvollan 3 i dag (til venstre) og med planforslaget (til høyre) 21.mars kl.



Figur 14 Skyggevirkning i dagens situasjon (til venstre) og med planforslaget (til høyre) 21.juni kl. 18

Planforslaget vil ikke kaste skygge på naboeiendommer 23. juni kl. 18. Det vil kaste noe skygge på eiendommene i Broddes vei 10 og 12 senere på kvelden (fra 19.30) samme dag. De berørte områdene inkluderer skråningen opp mot Havstadvegen, samt hagearealet og uteplassen/verandaen. Skyggevirkningen på disse eiendommene skyldes både eksisterende bebyggelse i Bukkvollan 1 og vegetasjon (trær og busker) på begge sider av Havstadvegen, som allerede skaper noe skygge i området på kveldstid.

Nyborg barnehage får ikke vesentlig økt skygge i sine utearealer som følger av planforslaget. Kl. 15 i februar faller skyggen av ny bebyggelse ned mot barnehagen, men da ikke lenger enn i skråningen mot Havstadvegen, som allerede er skyggelagt. Lengre ut på året faller skyggen kun ut på Havstadvegen. Barnehagen vil miste noe utsikt mot sørvest som følge av ny bebyggelse, men det vil fortsatt være gløtt mellom og over eksisterende og ny bebyggelse. Barnehagen har god utsikt mot sørøst fra uteområder og vinduer.



Figur 15 Skyggevirkning mot Nyborg barnehage i dagens situasjon (til venstre) og med planforslaget (til høyre) 15.februar kl. 15.

Forslagsstiller opplyser om at solanalysene er utført uten eksisterende vegetasjon, noe som betyr at den faktiske solinnstrålingen i dag er noe mindre enn det som vises i analysene, siden

trær og busker vil skygge for solen.



Figur 16 Dagens situasjon ved Nyborg barnehage, med trerekke og en liten skrent mellom vei og barnehagens uteareal

Privat eiendom:

På Bukkvollan 3 sin eiendom må det, for å tilpasse terrenget og sikre en universelt utformet vei, settes opp en støttemur på ca. 0,7 meter på deler av den nordvestlige siden av garasjen. Mot sør blir det etablert en snarveg inntil eiendomsgrensen. Det må også gjøres tiltak inne på tomten i forbindelse med utvidelse og opparbeiding av fortau. Utvidelsen av fortauet gjør at fortauet (på det meste) kommer i underkant av 30 cm inn på tomten til Bukkvollan 3. Planen sikrer nødvendig areal til midlertidig bygge- og anleggsområde, og at berørt areal tilbakeføres, revegeteres og settes i stand etter anleggsfasen.

På eiendommen til Bukkvollan 7 er det regulert et belte for midlertidig anleggsområde på grunn terrengtilpasning mot opparbeiding av snarveg mellom eiendommene. Det sikres at området rundt eiendomsgrense skal settes i stand og revegeteres etter anleggsfasen. Bestemmelsene sikrer en avstand på minimum 4 meter mellom rekkehusenes verandaer og nabogrensen.

Universell utforming

Planforslaget sikrer at de nye rekkehusene med adkomst fra Gamle Oslovei, er universelt utformet som tilgjengelige boenheter, og med tilgjengelig adkomst til parkering, uterom og renovasjon. For rekkehusene med adkomst fra Bukkvollan (1, 2, 5, 6 og 7) oppnås ikke universell utformet forbindelse med tilfredsstillende stigningsforhold på 1:15 fra bolig til parkering og renovasjon. Ny gangadkomst (f_GG3 i plankartet) etableres med stigning på maks 1:12, via offentlig fortau til parkering og renovasjon, samtidig som fortauet langs hele planområdet utbedres og utvides. Det er i tillegg mulig å kjøre og snu langs den interne gangvegen, ved behov for adkomst i bil helt frem til boligene. Selv om adkomstvegen stedvis er bratt og ikke oppfyller krav til universell utforming, vil den kunne benyttes av mange. Den interne gangvegen som går opp til krysset mellom Gamle Oslovei og Havstadvegen kan opparbeides med en stigning på 1:12, med håndlist og benk, og gir økt tilgjengelighet til og fra planområdet.

Støyforhold



Planlagt bebyggelse vil ha støynivåer opptil L_{den} 63 dB på mest utsatte fasade for rekkehus, mens eksisterende anneks vil ha høyest støynivå med L_{den} 65 dB. Alle boenhetene er planlagt med ett eller flere soverom mot stille side.

Figur17 Støysituasjon med nye boliger

For å sikre tilfredsstillende støyforhold for felles uteoppholdsareal må det etableres støyskjerm på 1,6 meter mot Gamle Oslovei. De fleste boliger får stille privat uterom, men for to enheter må det etableres mindre lokal skjerming. Støyskjermens plassering, høyde og utforming er sikret i planen, og skal være etablert før ny bebyggelse tas i bruk. Minimum 60 % av skjermen mot vegen skal beplantes med klatreplanter eller annen beplantning foran eller hengende over.

Naturverdier

Tiltaket berører ikke verdifull vegetasjon. Noe vegetasjon må fjernes for å sikre frisikt, og åpne arealer erstattes med bebyggelse. Planens bestemmelser stiller krav om at det skal iverksettes tiltak for å hindre spredning av fremmede arter, dersom anleggsarbeidet berører slike i området. Planforslaget vurderes til ikke å være i strid med prinsippene i Nml §§ 8-12.

Grunnforhold

Planens bestemmelser stiller vilkår om tiltaksplan for håndtering for forurenset grunn. Ved terrengbearbeiding i forbindelse med utbedring av sikt i krysset Havstadvegen / Bukkvollan kan det være behov for sprengningsarbeider, og det er følgelig stilt krav om geoteknisk prosjektering.

Trafikkforhold

Planforslaget legger opp til en økning på tre boenheter med avkjørsel fra Gamle Oslovei, og fem fra krysset mellom Bukkvollan og Havstadvegen. Ettersom Bukkvollan er en blindvei, vil det bli økt trafikk hovedsakelig på strekningen mellom avkjørselen til planområdet og Havstadvegen. På denne strekningen, og videre opp langs Havstadvegen og Gamle Oslovei, vil fortau utbedres og utvides som rekkefølgekrav til planen. Dette vil bidra til å øke trafiksikkerheten i området, spesielt for myke trafikanter. Gamle Oslovei vurderes til å ha kapasitet til å tåle en trafikkøkning på tre boenheter.

Frisiktsoner reguleres ved avkjørslene til Bukkvollan og Gamle Oslovei, og siktforholdene i krysset mellom Bukkvollan og Havstadvegen forbedres ved å ta ned terrenget på nordsiden av avkjørselen og fjerning av høy vegetasjon på sørsiden.

Barns interesser

Uteoppholdsarealet skal utformes med lekeareal tilpasset barn i ulike aldersgrupper. Intern gangveg fram til fotgjengerovergang ved krysset Gamle Oslovei og Havstadvegen gir en forbindelse til skole og barnehage. Utvidelse av fortau langs Havstadvegen og Gamle Oslovei vil bidra til en tryggere skoleveg.

Skolekapasitet

Det skal dokumenteres tilstrekkelig skolekapasitet før det kan gis rammetillatelse for nye boliger.

Byvekstavtalen

Planområdets beliggenhet og kollektivdekning bidrar negativt til måloppnåelse etter Byvekstavtalen, ifølge kommunens beregninger. Planområdet har samtidig gangavstand fra to kollektivholdeplasser med høy frekvens i rushtiden, dagligvare, metrobuss, skole og barnehage. Som et kompensierende tiltak foreslås redusert parkeringsdekning, og økt sykkelparkering. Dette kan bidra til at flere velger miljøvennlige transportmidler, og at planforslaget er i tråd med byvekstavtalen. Nærhet til Bymarka og flere typer idrettsanlegg er også positivt i et folkehelseperspektiv.

Økonomiske konsekvenser

Det skal gjøres utskiftninger på det kommunale VA-anlegget. Kostnadsfordeling for tiltak på kommunalt ledningsanlegg avgjøres i detaljeringsfasen ved teknisk plangodkjenning. Det må erverves grunn for å utvide fortauet langs planområdet. Kommunen kan bli nødt til å bekoste parkeringsregulerende skilt i Bukkvollan.

Planlagt gjennomføring

Offentlige samferdselsanlegg, felles uteareal, gangveger, støytiltak og renovasjon skal være på plass før brukstillatelse kan gis.

I tillegg til tiltakene i planområdet sikres det med rekkefølgekrav at fortau og avkjørsel til området utbedres, og at det legges fram ny kabel for energi.

Innspill til planforslaget

Varsel om oppstart ble sendt ut til offentlige høringsparter, naboer og andre berørte parter 25.3.2022, og annonsert i Adresseavisen 28.3.2022. Planforslaget var på høring og offentlig ettersyn i perioden 1.6.2023 - 7.8.2023, hvor det kom inn fire merknader fra offentlige høringsparter og 6 merknader fra naboer. Hovedtemaene i innspillene fra naboer gjaldt strøkskarakter, bygningshøyder, solforhold og trafikksikkerhet.

Planforslaget ble omarbeidet etter høring, for bedre å imøtekomme innspill fra naboer, med konsekvenser for minimumsutnyttelse og universell utforming. Planen ble derfor sendt på begrenset høring til Statsforvalteren og Trøndelag fylkeskommune i perioden 11.6.2024 - 1.7.2024, som i sine svar fra hhv.18.6.2024 og 28.6.2024 ikke hadde merknader til endringene.

Under følger en oppsummering av merknadene til høring, med byplankontorets kommentarer:

Merknadsbehandling etter høringsperioden 1.6.2023 - 7.8.2023	
Merknad	Byplankontorets kommentarer
<u>Statens vegvesen - 15.6.2023</u> Viser til tidligere innspill datert 5.4.2022 og har ingen ytterligere merknader.	Tas til orientering.
<u>Trøndelag brann- og redningstjeneste - 28.6.2023</u> Det må legges til rette for at brann- og redningstjenesten skal kunne utføre effektiv rednings- og slokkeinnsats uansett årstid. Dette innebærer blant annet; • kjørbare adkomst og oppstillingsplasser for utrykningskjøretøyer • vannforsyning til brannsløkking. Det må ikke forutsettes at tankbil skal dekke brannvesenets behov for slukkevann	Det redegjøres for slukkevann i overordnet VA-plan. Det skal dokumenteres tilfredsstillende slukkevannsforsyning før igangsettingstillatelse.
<u>Trøndelag fylkeskommune - 29.6.2023</u> Fylkeskommunen gir faglig råd om at felles leke- og oppholdsareal tas inn i plankartet og gis egne bestemmelser før sluttbehandling av planen, for å sikre avgrensning, bruk og eierforhold. Prosjektet ser ut til å tilpasse seg godt den bevaringsverdige bebyggelsen. Positivt at bestemmelsene setter krav til formede tak på ny bebyggelse og konkretisert retning på disse. Også positivt med bestemmelse § 5.1 som sikrer byantikvarens involvering i byggesaken. Ny bebyggelse kan med fordel få etablert vinduer mot tiliggende naboer uten at dette skal føre til sjenanse. Økt trygghetsfølelse. Minner om den generelle aktsomhets- og meldeplikten etter kulturminneloven § 8.	Faglig råd er delvis etterkommet. Planens bestemmelser sikrer at ubebygde areal innenfor BK1 benyttes som felles uteområder for alle boliger innenfor planområdet. Det er presisert at felles uteoppholdsareal for BK2 skal løses innenfor formålet, og at felles uterom for BK1 og BK3 kan legges til BK2. Planens bestemmelser stiller krav til innhold i uteoppholdsareal, og rekkefølgekrav til opparbeidelse. Det er også krav om snarveg mellom fortau i Gamle Oslovei (o_F01 og f_GG1, som gir forbindelse mellom uterommene og gjennom området. Planen sikrer ikke hvor det skal etableres vinduer på ny bebyggelse.

<u>Statsforvalteren - 11.8.2023</u> Påpeker en reduksjon i tetthet siden oppstart, men ingen merknader til forslaget slik det foreligger. Har heller ingen avgjørende merknader til en mindre justering av tettheten, dette ut fra omstendighetene i saken. Ber kommunen vurdere om endringen er såpass omfattende at det betinger ny høring. Viser til uttalelse ved oppstart og at de etterspurte vurderingene for støy- og luftforurensning er gjort rede for, og at føringer etter T-1442/2021 tabell 2 og T-1520 er lagt til grunn i bestemmelsene. Peker på viktigheten av lekeplasser av god kvalitet for barn og unge, som også er skjermet for støy. Plankart sikrer ikke plassering av uteareal med tilfredsstillende støy og solforhold. Gir faglig råd om at det avsettes areal til lekeplass/uteområder som tilfredsstiller kvalitetskrav i plankartet. Gir faglig råd om at ROS-analysen oppdateres med hensyn til fremtidige klimaendringer. ROS-analysen skal kvalitetssikres og godkjennes av kommunen.	Tettheten reduseres fra 14 til 10 boenheter innenfor planområdet. Det gir tetthet på 2,7 boliger per daa. Kommunen vurderer at det på grunn av stedstilpasning og det bratte terrenget er utfordrende å oppfylle kravet til tetthet. Planens bestemmelser stiller krav til at T-1520 og T-1442/2021 skal tilfredsstilles. Alle enheter har minst et soverom mot stille side. Viser til byplankontorets kommentar til Trøndelag Fylkeskommune sin merknad om lekeareal/uteareal. ROS-analysen er oppdatert for å svare ut Statsforvalterens innspill.
<u>Nyborg og Valset barnehager - 16.6.2023</u> <i>Solforhold på lekeplass og utsikt:</i> Bekymret for høyden på ny bebyggelse og innvirkningen det har på solforhold på lekeplassen og utsikt til naturen. <i>Parkering:</i> Bekymret for lav parkeringsdekning, og at prosjektet vil føre til utfordrende parkeringsforhold og økt gateparkering i et område med mange barnehage- og skolebarn.	<i>Solforhold på lekeplass og utsikt:</i> Skyggen fra de nye byggene vil falle ned mot barnehagen klokken 15 i februar. Skyggen vil imidlertid ikke nå lenger enn til skråningen mot Havstadvegen, et område som allerede er skyggelagt. Senere på året vil skyggen kun falle på Havstadvegen. Det vil bli noe økt skygge på fasaden mot vest, men dette vil ikke ha vesentlig betydning for barnehagens uteområde. Barnehagens primære uteareal ligger i sør, og vil derfor ikke bli berørt av den nye bebyggelsen. Byplankontoret vurderer derfor at solforholdene for barnehagens lekeplass ikke vil bli vesentlig endret. Barnehagen vil få noe redusert utsikt mot sørvest, men det vil fortsatt være sikt mot Bymarka mellom og over eksisterende og ny bebyggelse.

	<i>Trafikksituasjon og parkering:</i> Etter høring er prosjektet redusert med 5 boenheter, med en parkeringsdekning på minimum 0,9 og maksimum 1 plass per boenhet. Parkering for nye boliger skal løses innenfor planområdet. Parkeringsdekningen som foreslås er noe lavere enn minimumskravet i KPA. Byplankontoret vurderer at dette er akseptabelt på grunn av planområdets beliggenhet med nærhet til kollektivtransport og dagligdagse gjøremål. Sykkelparkering er samtidig økt utover minimumskravet i KPA. Gateparkeringen i Bukkvollan påvirker ikke barnehagen direkte. «Innkjøring» fra Havstadvegen (gangveg) er blokkert, og det ser ikke ut til at det er andre oppstillingsplasser tilknyttet barnehagen som kan få økt belastning all den tid skolen og barnehagens parkering er tydelig regulert. Byplankontoret er kjent med at det er utfordringer med fremkommelighet og brøyting i Bukkvollan og Broddes veg på grunn av mye gateparkering fra eksterne i dag. Situasjonen kan forsterkes når de nye beboerne får lavere parkeringsdekning. Bukkvollan er opparbeidet med en bredde på 5,5 meter, noe som gir mulighet for å tillate tidsbegrenset parkering eller skilte ensidig parkering, ev. kan kommunen vurdere å forby parkering, dersom situasjonen forverres. Alle eksisterende boliger har store tomter og parkeringsplass på egen grunn.
<u>Lars Wikdahl og Tone Gjellan, Bukkvollan 7 - 18.7.2023</u> Reagerer på størrelsen på ny bebyggelse, særlig de to rekkehus som blir liggende mot deres hus og gårdstun. Bekymret for innsyn og etterspør dokumentasjon som viser vinduer på bebyggelse. Forventer at vegetasjon på deres eiendom ikke blir berørt, og at ulemper i byggeperioden blir kompensert.	Det er i planen gjort en avveining mellom strøkstilpasning og mål om fortetting. Høydene på planlagt bebyggelse skiller seg fra dagens bebyggelse i Bukkvollan, som i hovedsak består av frittliggende småhus på en etasje med sokkel/loft. Ny bebyggelse vil underordne seg det bevaringsverdige våningshuset i Gamle Oslovei 37. Det vil bli en tydeligere høydeforskjell

	mellom rekkehusene og Bukkvollan 7 sitt hus i sør. Rekkehusene henvender seg primært mot øst og vest, med inngang, uteplass og vindu. Det må påregnes noe innsyn fra nye boliger. Bolig i Bukkvollan 7 har ingen vinduer mot ny bebyggelse, og har sin veranda og uteplass mot sør, vendt bort fra nye rekkehus. Det stilles rekkefølgekrav til opparbeidelse av snarveg mellom Gamle Oslovei og intern gangveg. Denne ligger mellom nr. 7 og ny bebyggelse, som sikrer at areal helt inntil tomtegrensen ikke blir privatisert. Denne snarvegen/tråkket ligger der også i dag. Det er regulert område for midlertidig anleggsområde på eiendommen til Bukkvollan 7, dette for å vise hvilket areal som vil bli berørt i anleggsperioden. Planens bestemmelser sikrer at berørt areal og vegetasjon skal settes i stand etter anleggsfasen.
<u>Harald Steinum, Bukkvollan 3 - 2.8.2023</u> 1. Fortettingen vil endre strøkets karakter som småhusbebyggelse og gi økt befolkning og økt belastning i form av mer ferdsel. Det kan også forringe verdien av eksisterende bebyggelse. 2. Bekymret for mer villparkering med økt risiko og redusert framkommelighet 3. Peker på økt trafikkstøy fra Havstadvegen. Uheldig med økt belastning i krysset Bukkvollan / Havstadvegen og forverret sikt i krysset Gamle Oslovei / Havstadvegen. 4. Etterlyser beskrivelse av utvidelse av fortau langs Havstadvegen og hvordan dette vil påvirke eiendommen i Bukkvollan 3 5. Etterlyser beskrivelse av mur som skal bygges ved garasjen 6. Presiserer at oljetank skal være fjernet i forbindelse med drenering.	1. Etter høring har forslagsstiller redusert antall rekkehus fra 12 til 7. Bebyggelsen langs Havstadvegen blir dermed delt opp i flere volum for å redusere opplevelsen av en sammenhengende bygningsrekke, for en bedre tilpasning til strøkskarakteren. Planen sikrer utforming av rekkehusene, med saltak og trepanel, lik øvrig bebyggelse i området. Planlagt bebyggelse er i tråd med formål i overordnet plan. Prosjektet legger opp til en middels fortetting, innenfor hva man må forvente i et sentrumsnært boligområde. 2. Parkering for nye boliger løses innenfor planområdet. Viser til utdypende svar til Nyborg og Valset barnehager. 3. Støyendringen som følger av fortettingen vurderes å være minimal. Krysset mellom Bukkvollan og Havstadvegen utbedres, ved at det sikres friskt iht. gjeldende vegnormal. I

7. Etterlyser beskrivelse av hvem som har ansvar for snørydding. Stikkvegen til Bukkvollan 1 og 3 er svingene, bratt og kan bli glatt.	tillegg utvides eksisterende fortau. Det planlegges ikke tiltak i frisisiktsonen mot Gamle Oslovei. 4. Utvidelsen av fortauet gjør at fortauet (på det meste) kommer i underkant av 30 cm inn på tomten til Bukkvollan 3. I dagens situasjon strekker tomtas opparbeidede areal noe utenfor tomtegrensa mot eksisterende fortau. Det vil være behov for tiltak inne på tomte i forbindelse med opparbeidelse, men ikke utover området markert som midlertidig anleggsområde i plankartet. Trolig vil skråningen fra busken og ned måtte skjerpes. Det kan være behov for å flytte på busken i forbindelse med dette. Dette vil først avklares i forbindelse med detaljprosjektering. 5. Muren vil være ca. 70 cm høy, med rekkverk som kan fungere som gjerde. Muren kan etableres utenfor tomtegrensa, og uten at eksisterende garasje blir berørt. Det vil være behov for noe grunnarbeid inne på tomte for å etablere muren, men ikke utover området markert som midlertidig anleggsområde. 6. Tas til etterretning. 7. Gangvegen reguleres til felles, men drift av vegen avklares ikke før ved realisering av tiltak i planen. Dette kan sikres i en privatrettslig avtale.
<u>Øyvind Myklatun og Frida Berdal Bakken - 6.8.2023:</u> Bekymret for antall bygninger som er planlagt, og høyden på disse. Peker på eksisterende bebyggelse som hovedsakelig består av en-etasjes hus med saltak og sokkel og at ny bebyggelse vil stå i sterk kontrast til denne. Spesielt bekymret for hus 8 og 9, som ligger tett inntil eksisterende bebyggelse og i støyutsatt område. Støyskjerm er ingen god løsning for å få inn to ekstra hus. Ber om at disse ikke settes opp. Mener at rekkehus mot Havstadvegen vil fremstå veldig ruvende og ber om at høydene reduseres.	Planforslaget reduseres fra totalt 14 til 10 boenheter. Den lange rekken med hus mot Havstadvegen er redusert slik at eksisterende enebolig i Bukkvollan 1 bevares, mens det legges to mindre rekkehus mellom eksisterende eneboliger. Hus 8 og 9, som det refereres til, er senket ca. 0,3 meter slik at byggene underordner seg hovedbygget tydeligere. Støyskjerm er senket fra 2,0 til 1,6 meter, og bestemmelser sikrer høyde og utforming. Det bemerkes at det ikke

Håper at det lar seg gjøre å finne en løsning som balanserer utviklingsbehovene med bevaring av områdets unike karakter.	kun er boligene som har behov for støyskjerm, men at støyskjerm også sikrer stille uterom for nye og eksisterende boliger.
<u>Dale Mary Licata, Benjaminsveien 1 - 7.8.2023:</u> Ber om at skolekapasitet revurderes da det har kommet flere nye bygg i området som soner til bl.a Nyborg skole. Påpeker viktigheten av gode solforhold på uteoppholdsarealene, og at tegningene viser at felles uteoppholdsareal blir skyggelagt av ny bebyggelse og den foreslåtte støyskjermen. Strøkets karakter vil bli forandret og det åpne landskapet forsvinner. Viser til vedlagt foto fra planområdet. Mener buss 11 allerede er overbelastet. Peker på støyutfordringer langs Gamle Oslovei i dag og ber om at nye støymålinger tas, og at støyskjerming vurderes. Mener at planen (med tre bunntømte containere) ikke tar høyde for de nye rutinene for renovasjon som innføres i 2024. Den tar heller ikke hensyn til at nedgravd container har mange fordeler, bl.a. bedre sikt for myke trafikanter. Mener at utbygger bør dekke alle kostnader forbundet med utvidelsen av ledningsanlegg.	Det er sikret bestemmelser om at tilstrekkelig skolekapasitet skal dokumenteres før det kan gis rammetillatelse for nye boliger. Det er per i dag ledig skolekapasitet på Nyborg skole. Krav til andel solbelyst felles uteoppholdsareal er oppfylt. Byplankontoret vurderer at det må påregnes noe endringer for eksisterende bebyggelse ved fortetting, samtidig som man ønsker å bevare kvaliteter i området. Skråningen nedenfor hovedhuset bevares, og sikrer at det fortsatt er en viss åpenhet i området. Planområdet ligger nær buss 11 og 13, og byplankontoret vurderer at en fortetting på 7 enheter ikke vil utgjøre en betydelig belastning på eksisterende rutetilbud. Det er utført støyberegninger for planområdet. Gamle Oslovei for øvrig inkluderes ikke i beregninger for planforslaget. Prosjektet er ikke av en slik størrelsesorden at det er relevant å se på økningen på det overordnede vegsystemet. I revidert planforslag reduseres behovet for renovasjon, som nå løses på bakken. Antall beholdere må i alle saker vurderes iht. gjeldende forskrifter og retningslinjer for renovasjon. Kostnadsfordeling i forbindelse med omlegging og utbedring av eksisterende ledningsnett avgjøres i detaljeringsfasen ved teknisk plangodkjenning.
<u>Håvard Bergby med flere - 28.8.2023</u> Felles høringsinnspill fra majoriteten av beboerne i Bukkvollan og Broddes vei. Vedlagt signaturer og illustrasjoner. Mener at omfanget av utbygging må nedjusteres vesentlig, og at det må tas hensyn til	1. Etter høring har forslagsstiller gjort flere endringer i planforslaget for bedre å imøtekomme innspill om strøkstilpasning og nabovirkninger. Dagens enebolig i Bukkvollan 1 bevares, og de 5 rekkehusene som var foreslått

innvirkningene utbyggingen har i randsonen av utbyggingstomten. Naboene peker i sitt innspill på følgende tema som de mener det ikke er tatt hensyn til i planforslaget: <i>1. Utforming av nye bygg og endring av omkringliggende område.</i> De nye byggene bryter med omkringliggende arkitektur og bebyggelsesstruktur hva gjelder utforming, volumoppbygging i form av både høyde og takform, utnyttingsgrad og utearealer. Bekymret for høyde på nybygg i forhold til eksisterende bebyggelse, og konsekvenser for utsikt, solforhold, innsyn og det generelle uttrykket av bebyggelsen i området. Ny bebyggelse vil endre konteksten til det verneverdige gårdstunet i negativ retning og redusere grøntarealet på eiendommen og "grøntdraget" nedover Havstadvegen. <i>2. Parkeringssituasjonen</i> Peker på begrenset parkeringskapasitet i Bukkvollan og bekymring for økt villparkering og utfordringer med framkommelighet, særlig vinterstid. <i>3. Presedens for ytterligere prosjekter i området</i> Bekymring for at realisering av planforslaget vil skape presedens for lignende prosjekter både i nærområdet og andre boligstrøk. Poengterer at det her foreslås 7 boenheter på en enkelt boligtomt (Bukkvollan 1). <i>4. Trafikksikkerhet</i> Det er stor bekymring knyttet til trafikksikkerheten. Det vises til at det allerede i dag er store trafikale utfordringer ved utkjøring fra krysset Bukkvollan/Havstadvegen. Mener at prosjektet må dokumentere at trafikksikkerheten ivaretas ved utbygging av 12 nye boenheter, og at anslått trafikkbetlastning som er oppgitt i saken er urealistisk lav. <i>5. Støyforhold og støyskjerming</i> Viser til gjeldende regelverk og retningslinjer for bla. støy og uterom. Mener at det ikke kan	langs Havstadvegen, samt parkeringskjeller, tas ut. Det foreslås i stedet to rekkehus mellom Bukkvollan 1 og 3. Bebyggelsen langs Havstadvegen blir dermed delt opp i flere volum for å redusere opplevelsen av en sammenhengende bygningsrekke, og for å minske skyggevirkninger for naboeiendommer. Byplankontoret vurderer at ny bebyggelse i stor nok grad holder seg innenfor skalaen til bebyggelsen i området når det gjelder utforming og fotavtrykk. Byplankontoret ser at byggehøydene med fordel kunne vært noe lavere, men vurderer at planforslagets utforming som helhet er akseptabel i lys av overordnede føringer om fortetting. Høyder, utforming og takform på ny bebyggelse sikres i bestemmelser. Hensynssone bevaring kulturmiljø skal ivareta den verneverdige bebyggelsen, dens plassering i landskapet og den karakteristiske grønne skråningen og landskapsformen rundt våningshuset. 2. Samtlige boliger i Bukkvollan har minimum en garasje plass tilknyttet boligen i tillegg til oppstillingsplasser på egen tomt. Byplankontoret er kjent med utfordringer med villparkering og framkommelighet i bolig gatene rundt planområdet. Viser også til utdypende svar til Nyborg og Valset barnehager. 3. Prosjektet er redusert med fem boenheter sammenlignet med høringsforslaget. Det sikres maksimalt antall boenheter per dekar. 4. Sammenlignet med høringsforslaget er prosjektet er redusert med fem boenheter. Planen sikrer at fortau fra planområdet ut til Havstadvegen utbedres og utvides, og det gjøres siktutbedringer i krysset mellom Bukkvollan og Havstadvegen. Planen sikrer også at fortauet videre oppover langs Havstadvegen og Gamle Oslovei utbedres.
--	---

tillates å løse et fortettingsprosjekt i etablert boligområde med støyskjerming. Naboen viser også i sitt innspill til at forholdet til den gamle traseen til Havstadvegen som går gjennom planområdet ikke er problematisert. Forutsetter avslutningsvis at saken ikke besluttet før ny kommuneplanens arealdel (KPA) er vedtatt.	Dette er tiltak som vil bidra til å øke trafikksikkerheten. Viser også til mer utdypende svar til Nyborg og Valset barnehager. 5. Etter høring er støyskjermen senket fra 2,0 til 1,6 meter, og bestemmelser sikrer høyde og utforming. Det bemerkes at det ikke kun er boligene som har behov for støyskjerm, men at støyskjerm også sikrer stille uterom for nye og eksisterende boliger. Fylkeskommunen har fått varsel om oppstart og har hatt planforslaget på høring og forholdet til nevnte trase er ikke problematisert av fylket. Planforslaget regulerer gangveg gjennom området, slik sett sikres det en gangforbindelse langs den gamle traseen til Havstadvegen. Ny kommuneplanens arealdel ble vedtatt 26.9.2024, men er pr. 3.12.2024 ikke rettskraftig.
--	---

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. Byplankontorets innstilling til reguleringsforslaget framgår av fagnotatet.