



Tilleggsnotat

Vår ref.
2024/38036

Vår dato
21.03.2025

Til: Bystyret
Fra: Byrådet

Sak PS 60/25 Bukkvollan 1 og Gamle Oslovei 37 - detaljregulering til sluttbehandling

Bystyrets møte 27.3.2025

Byutviklingsutvalget ba i møte 19.2.2025 en kort redegjørelse av konsekvensen av å fjerne foreslått støyskjerm langs Gamle Oslovei. Redegjørelsen gjelder detaljregulering av Bukkvollan 1 og Gamle Oslovei 37, planID r20220005.

Bakgrunn

Planområdet har store interne høydeforskjeller, noe som har ført til at planen legger til rette for felles uteoppholdsarealer både på øvre og nedre del av planområdet. Denne løsningen sikrer at alle boliger har universelt utformet forbindelse fra sin bolig til felles uterom. For å sikre tilfredsstillende støynivå på uteoppholdsarealet på øvre del, er det i planen stilt krav om en 1,6 meter høy støyskjerm mot Gamle Oslovei. Støyskjermen er vist på plankartet og sikret i bestemmelsene.

Planlagt løsning og uteromskrav

Planbestemmelse § 3.8 sikrer minimum 50 m² uteoppholdsareal per boenhet, hvorav minst halvparten skal være felles (250 m²). Planforslaget legger opp til 421 m² felles uteoppholdsareal, fordelt på 77 m² på øvre del og 344 m² på nedre del. Dette overstiger minimumskravet til felles uterom på 250 m² med maksimal utnyttelse av eiendommen med 10 boenheter.

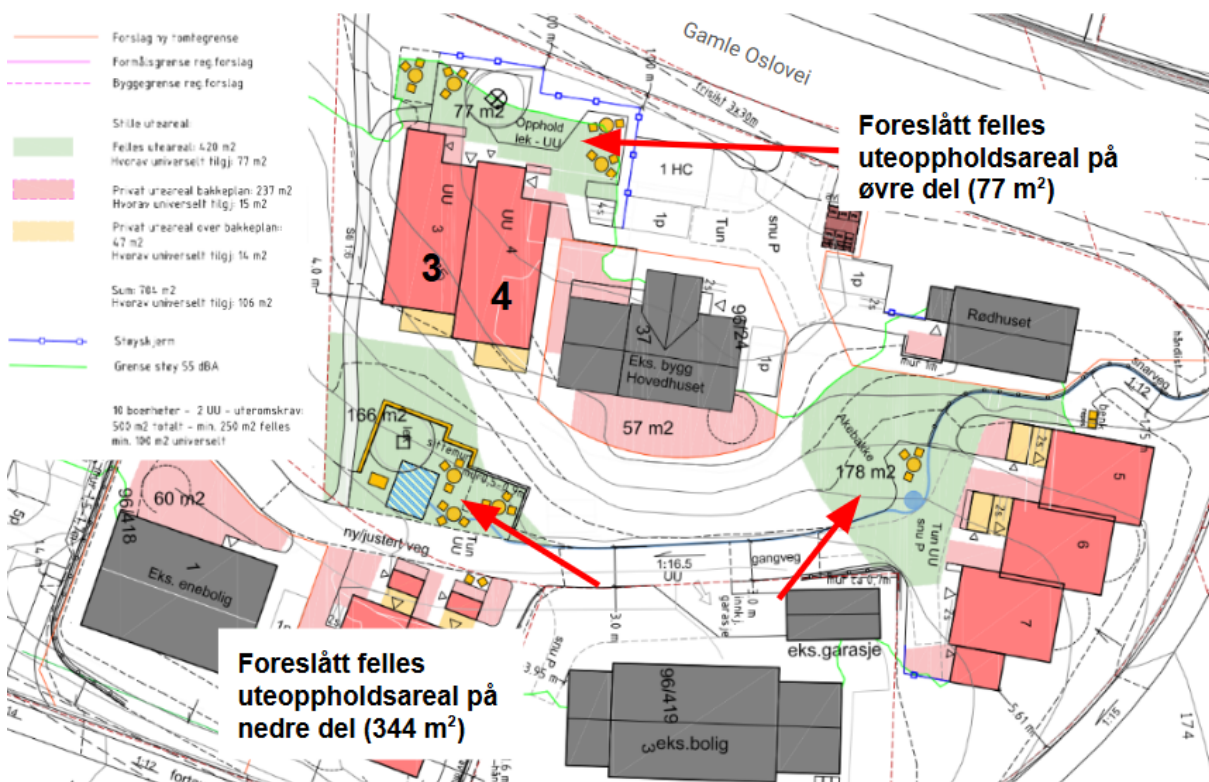
Det felles uteoppholdsarealet langs Gamle Oslovei er ment for alle boligene i planområdet (sikret felles i planbestemmelse § 3.3), men forventes å bli mest brukt av beboerne på øvre del, grunnet nærhet og tilgjengelighet. Adkomsten fra øvre del av planområdet til det nedre uteoppholdsarealet er enten via en bratt snarvei eller en lengre omvei via fortau og gangveg

(felles gangveg som skal etableres fra Havstadvegen i nord). Universell tilgjengelighet internt i planområdet lar seg ikke gjennomføre uten å gå på bekostning av kvaliteter i planen, som kulturmiljøet og den grønne skråningen rundt våningshuset.

Den planlagte støyskjermen langs Gamle Oslovei er ikke avgjørende for å oppfylle det samlede minimumskravet til uteoppholdsareal. Imidlertid er støyskjermen avgjørende for å sikre tilfredsstillende støyforhold på felles uteoppholdsareal på øvre del av planområdet.

Uteoppholdsarealet på øvre del er viktig fordi det er universelt tilgjengelig fra boligene på øvre del. De to foreslåtte rekkehusene her (nr. 3 og 4) skal utformes som tilgjengelige boenheter, med trinnfri adkomst til uterom, parkering og renovasjon.

Uten støyskjermen vil disse boligene miste tilgang til felles uterom med tilfredsstillende støyforhold og universelt utformet forbindelse. Figur 1 viser planområdet med foreslåtte felles uteoppholdsarealer (grønt), støyskjerming (blå) og de to rekkehusene (nr. 3 og 4) som skal utformes som tilgjengelige boenheter.



Mulig felles uteoppholdsareal vist i grønt, grense for gul støysone vist med grønn strek, og støyskjerming for felles uteoppholdsareal langs Gamle Oslovei vist med blå strek. Rekkehus merket som nr. 3 og 4 skal utformes som tilgjengelige boenheter.

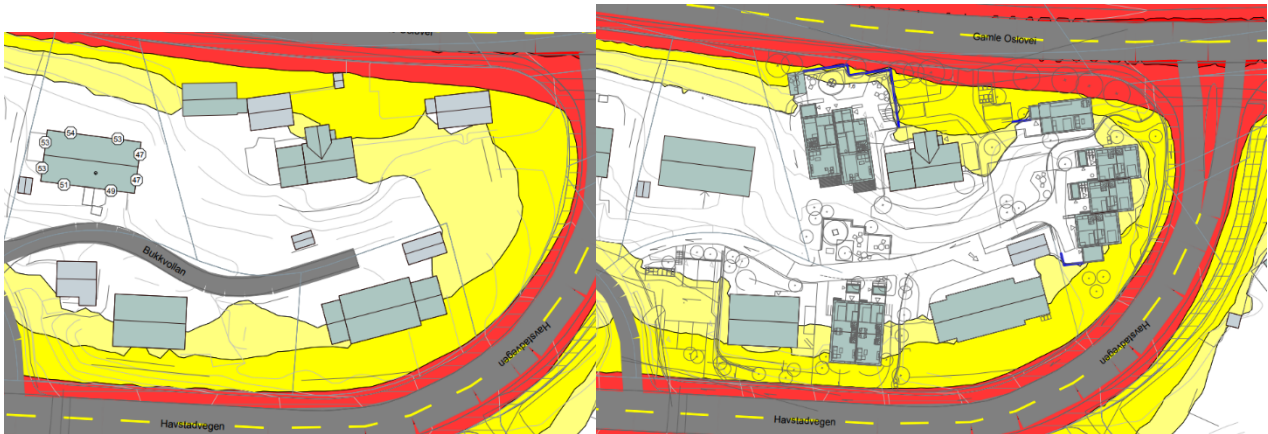
Konsekvenser av å fjerne støyskjermen

- **Uteromskrav:** Uten støyskjerm vil ikke uteromskravet oppfylles med *tilfredsstillende støyforhold* på øvre del av tomte. Dette arealet er viktig fordi det er universelt tilgjengelig fra boligene på øvre del.
- **Støynivå:** Uten støyskjerm vil uteoppholdsarealet på øvre del ha støynivå over 55 dB, som er anbefalt grense for uteoppholdsarealer. Dette illustrert i illustrasjonsplanen over, hvor grensen for gul støysone er vist med tynn grønn strek.
- **Folkehelse:** Støy kan ha negative helsekonsekvenser for beboerne. Fjerning av støyskjermen kan derfor stride mot føringer om å ivareta folkehelse i plansaker.
- **Oppfyllelse av støykrav:** Manglende oppfyllelse av krav til folkehelse kan føre til innsigelser fra Statsforvalteren. Endring av støyskjerm bør derfor sendes på høring.

Planforslaget er i tråd med kravet i kommuneplanens arealdel for 2012-2024 som er minimum 50 m² uteoppholdsareal per boenhet, og oppfyller også uteromskravet i ny KPA som krever 75 m² uterom per boenhet.

Støyutredning

Utklipp fra støyutredning viser dagens situasjon (venstre) og fremtidig situasjon med støyskjerming med 1,6 meters høyde (høyre). Illustrasjonen viser at støyskjermen bidrar til å redusere støynivået på felles uteareal i planområdet. Det foreligger ikke oppdaterte illustrasjoner som viser foreslått situasjon uten støyskjerming, men ut fra støykartene ser vi at store deler av uteoppholdsarealet på øvre del vil få et støynivå over anbefalte 55 dB på det som er foreslått til felles uteareal.



Utklipp fra støyutredning som viser dagens situasjon (venstre) og fremtidig situasjon med støyskjerming med 1,6 meters høyde (høyre).

Konklusjon

Byrådet anbefaler at planen vedtas i tråd med innstilling i saken. Dersom bystyret ønsker å ta ut støyskjermen må planen avvises og sendes tilbake for bearbeiding slik at felles uterom for også disse boligene kan plasseres mot øst - og med universelt tilgjengelighet adkomst. Dette vil igjen kunne gå på bekostning av kulturmiljøet og landskapet rundt våningshuset, og plassering av bebyggelsen på øvre del av planområdet.

Kristian Dahlberg Hauge

Byrådsleder

Lars Viko Gaupset

Byråd for byutvikling