

Utarbeidet av: Ane Tinmannsvik

Dato: 04.09.2023

## Kyvannsvegen 34, planinitiativ

Formålet med planinitiativet er å legge til rette for rekkehus i Kyvannsvegen 34. Reguleringsformål blir boligbebyggelse, i form av konsentrert småhusbebyggelse og felles grøntareal, samt blågrønn struktur, og tilhørende adkomst, renovasjonsareal og parkering.

Eiendommene består av 5 dekar ubebygde eiendom på Ugla/Byåsen og eies i fellesskap av Frost Eiendom og Barlindhaug Eiendom. Kyvannsvegen 34 er svært egnet for feltutbygging av familieboliger tilsvarende nylig ferdigstilt utbygging på Dalgård av Barlindhaug Eiendom bestående av 16 rekkehus innenfor et byggeområde på 3,5 dekar, reg.plan r20170003.

Forslagsstiller er Kyvannsvegen 34 AS. Plankonsulent er Frost Eiendom AS, med bistand fra reguleringsarkitekt Eggen arkitekter AS.

### Planområdet og virkninger utenfor planområdet

Eiendommene gnr./bnr. 103/277 og 103/757 har et tomteareal på ca. 4 850 m<sup>2</sup>. I tillegg til dette, vil det i planområdet være aktuelt å regulere til senter vei, slik at planområdet blir ca. 5 daa.



Figur 1: Omtrentlig planavgrensning



### Grunnforhold

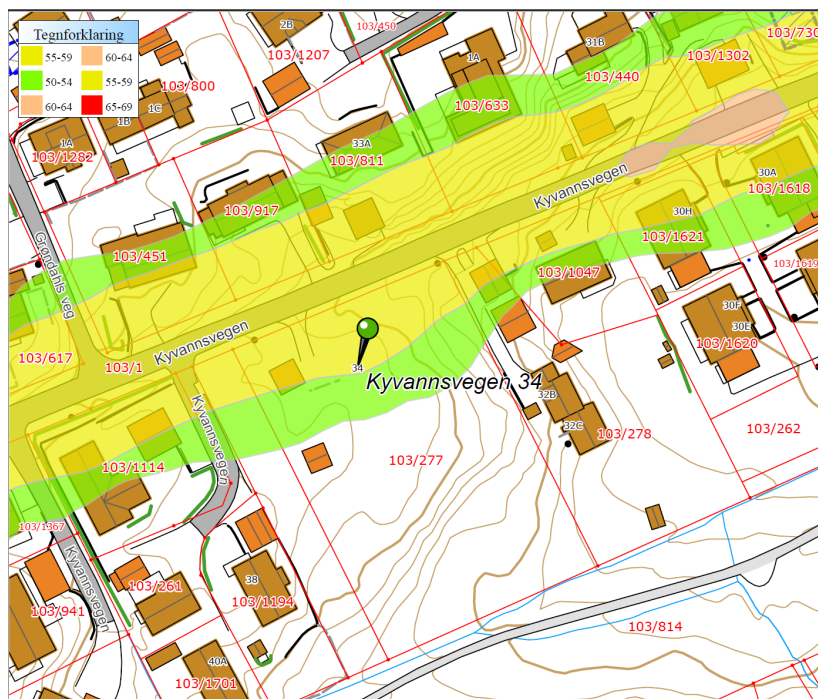
Området ligger et stykke over marin grense (ca 205 m.o.h.), og dermed er muligheten for marin leire stort sett fraværende. Løsmassene består hovedsakelig av tynn morene, med innslag av torv og myr. Flom-, skredfare- og kvikkleiresoner berøres ikke. Det er ikke mistanke om forusenset grunn.

### EL-forsyning

Det er ifølge Tensio per i dag mulig å forsyne rekkehusene fra nærliggende nettstasjon NS01719, men bytte til større transformatorkapasitet må påregnes. Fordelingsnett i området er 230V IT-nett.

### Støy fra trafikk

Det ligger godt til rette for å forme bebyggelsen slik at en oppnår stille side på alle boliger, samt uteoppholdsareal <55 dB. Planskisse viser en løsning som skjermes bebyggelse og uteoppholdsareal nærmest veg.



Figur 2: Utsnitt fra kommunens støysonekart januar 2023

### Planlagt bebyggelse

Det arbeides primært med planer for rekkehus med om lag 1600-1800m<sup>2</sup> BRA boligareal. Vi ser for oss en variasjon av størrelser på enhetene, og 2 hovedetasjer pluss eventuelle sokkeletasjer og inntrukne toppetasje.

Byggehøyder og volum for rekkehus vil harmonere med størrelser i området, som har mange store 1- og 2-mannsboliger mm. Viser til stedsanalyse. Kotehøyden på terrenget der vi ser for oss inngang til rekkehusene oppe på plataet, varierer fra ca. 205 til 207. Gesimshøyde på hovedvolumene vil ligge om lag 7 meter over dette, og inntrukne toppetasjer kan dermed få kotehøyder opp mot 215-217. Utgangspunktet for plansaken er volumskisser og solstudier.

### Parkering for bil

Ca. halvparten av boligene får garasje eller carport innlemmet eller i sammenheng med boligen. De øvrige får en plass i felles rekke med garasje/carport, slik at vi får samlet parkeringen mest mulig fra

en felles avkjørsel i nordvest. 1 plass per boenhet. I tillegg ser vi for oss 2 gjeste/nytte-plasser hvorav en må bli HC. Her bryter vi med eksisterende KPA, men forholder oss til antatt nye krav. Her ligger vi innenfor min.0,5 – maks 1,1 per 100 m<sup>2</sup> BRA, pluss HC og besøks- og nyttekjøretøy iht. egne beregninger.

#### *Parkering for sykkel*

Vi dimensjonerer for 3 sykler per 100 m<sup>2</sup> BRA iht. forslag i ny KPA, det vil bli over 2 per boenhet som er minimum i gjeldende KPA.

Ny KPA blir sannsynligvis vedtatt med at sykkelparkeringsplasser skal:

- minst 50 prosent av plassene være innvendig i bygg eller ha overbygg med belysning. Individuell bod regnes ikke som sykkelparkering.
- minst 15 prosent av plassene være store nok for sykkelvogner og lastesykler, og være minst 1 meter i bredden og 2,6 meter i lengden

Planinitiativet legger opp til 54 sykkelparkeringsplasser for 1800 m<sup>2</sup> BRA rekkehus og å oppfylle overstående. 50% overdekt og 15% for større sykler (1x2,6 m). 32 sykler (2 per rekkehus) kan ligge ved inngang til disse, hvor mange kan få overbygg. 22 felles plasser, hvorav 10 store plasser som overbygges.

#### *Renovasjon*

3 nedgravde bunntømte containere ved kjøreadkomst i nordvestre hjørne av tomta. Når det gjelder adkomstveg er vi usikker på om beste løsningen er å snu containerne 90 grader fra det som nå er vist, slik at renovasjonsbilen tømmer de fra internvegen, eller om det kan tillates fra Kyvannsvegen (da evt. avvik med tanke på fortau). Dette får vi diskutere med dere og renholdsverket.

Normtegningene angir jo voldsomt plasskrevende løsninger for vendehammer, men vi skal få til å gjøre avkjørselen tilpasset det, dersom det gir den beste helhetlige løsningen.

#### *Uterom*

Det vises til sol-skyggestudier og situasjonsplan for beregning og fordeling av uterom. Vi har jobbet med å oppfylle det som antageligvis blir vedtatt i ny KPAs § 10.4, med MUA 75 m<sup>2</sup> per boenhet. Vi har også argumentert for at en andel av grønnstrukturen på eiendommen også bør kunne regnes som en del av felles uterom for boligene i eget avsnitt om ny KPA og Gløttrenna.

Vi lar de fleste enhetene henvende seg mot og rundt et felles sammenhengende bilfritt uteareal. Felleshus plasseres som en skjerm mot veg, samtidig som det kan åpne seg mot felles uteareal. Det skal la seg gjøre å oppnå 1 200 m<sup>2</sup> uteareal med nok private takterrasser.

I tillegg til felles uteopphold innenfor område for boligbebyggelse, ønsker vi å etablere en naturlekeplass på tomta. Denne blir liggende innenfor framtidig grønnstruktur, i tilknytning til Gløttrenna.

#### **Funksjonell og miljømessig kvalitet**

Vi mener at rekkehus er en fornuftig å utnyttelse av tomta. Reguleringsplanen skal legge til rette for familieboliger. Det er en etterspurt boligtype. Vi ønsker å jobbe med deleløsninger, lav parkeringsdekning og bevisst materialbruk for å få til et godt og bærekraftig prosjekt.





Figur 3: Illustrasjon, Eggen arkitekter

### **Virkning på, og tilpasning til, landskap og omgivelser**

Det er utarbeidet en egen stedsanalyse for bebyggelse og landskap som omfatter Uгла og området rundt Kyvannsvegen, og en topografisk analyse, begge datert 22.03.2023 og vedlagt. Eiendommen ligger i et småhusområde med eneboliger og flermannsboliger/rekkehus som er bygd ut over flere tiår fra slutten av 1940-tallet. Kyvannsvegen utgjorde sammen med Uglaveien og Gråkallbanen (trikken) hovedinfrastrukturen på flyfoto fra 1947.

Stedsanalysen viser stor variasjon i bebyggelsen. Volum og høyder på ny bebyggelse formes med tanke på å tilpasse seg omgivelsene. Foreslåtte huskropper med 3 og 4 mindre enheter i rekke passer inn i eksisterende struktur.

Eksisterende grønnstruktur i Gløttreenna er i digitalt plankart for Trondheim kommune avmerket som naturtype med viktig lokal verdi (D). Arealet som ligger inne på eiendommen Kyvannsvegen 34 avsatt for fremtidig blå/grønn struktur er ikke avmerket innenfor viktig lokal verdi (D), og en omdisponering av arealet til felles rekreasjon og uteopphold vil ikke gå på bekostning av areal som av kommunen er definert som viktig for natur og miljø.)

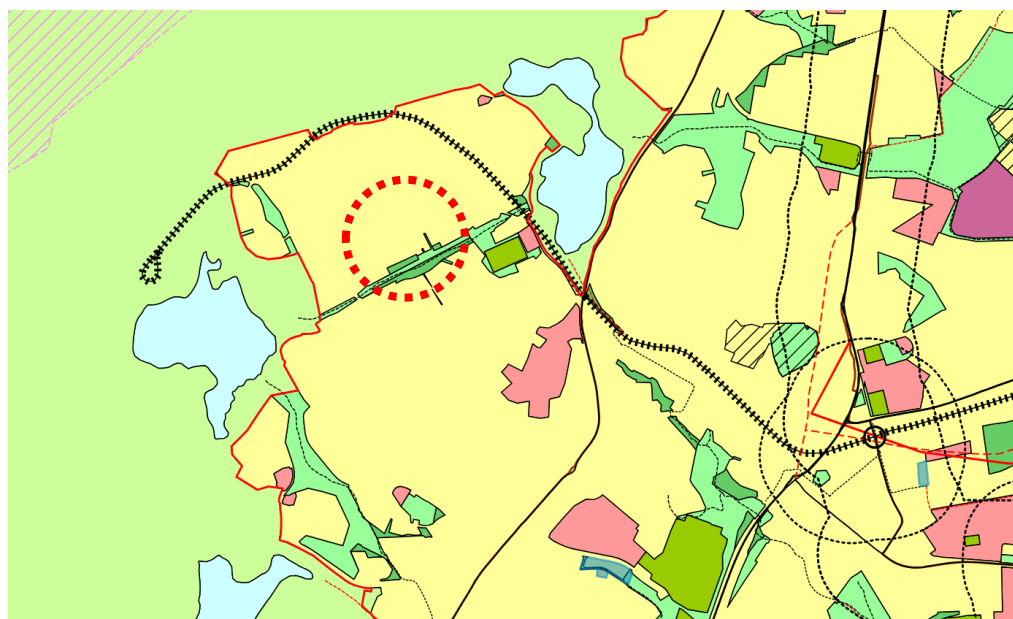
NVE Atlas artskart viser ingen registreringer av sårbare eller truede arter.



Figur 4: Utdrag fra stedsanalysen

**Reguleringsstatus og forholdet til gjeldende retningslinjer, og pågående planarbeid**

Eiendommene er ikke detaljregulert, og det er dermed KPA som gjelder. Forholdet til gjeldende KPA (2012-2024) er redegjort for under.



Figur 5: Gjeldende KPA, fra Trondheim kommunes karttjeneste



Ny KPA for Trondheim er under utarbeidelse og blir tidligst vedtatt i oktober. Selv om det er naturlig å se til den pågående KPA-prosessen, må planinitiativet fortsatt formelt behandles etter gjeldende KPA. Planinitiativet må derfor suppleres med hvordan foreslått prosjekt forholder seg til kart og bestemmelser i gjeldende KPA.

#### *Formål i KPA (2012-2024)*

Planinitiativet er i tråd med formålene i plankart gjeldende KPA: boligbebyggelse og framtidig grønnstruktur. Med unntak av ønske om etablering av en naturlekeplass, planlegges ikke tiltak i grønnstrukturen. Vi vil imidlertid bygge tettere på grensen mellom formålene enn det som praktiseres i byggesak (4 meter). Naturlekeplass faller inn under tiltak for å fremme friluftslivet, turveier og områder for lek og rekreasjon iht. § 33.1. Svartelistede arter vil bli ryddet opp i, iht. § 11.1. Turveien og grønndraget styrkes med etablering av naturlekeplass. Se også eget kapittel om (ny) KPA og Gløttrenna.

#### *Arealutnyttelse i KPA (2012-2024)*

Eksisterende KPA angir følgende:

**§ 27.1** Ved regulering av områder på **1,5 - 6 dekar** i eksisterende boligbebyggelse skal det være en arealutnyttelse på minimum **3 boliger per dekar**.

**§ 27.2** Ved regulering av nye områder for boligbebyggelse eller ved regulering av mer enn **6 dekar** i eksisterende boligbebyggelse skal det være en arealutnyttelse på minimum **6 boliger per dekar**.

Ut ifra eksisterende KPA vil en naturlig utnyttelse av tomte ligge på 3 til 6 boliger per dekar. Vi har argumentert for at man ikke bør se bort ifra at eiendommen er større enn det som inngår i eksisterende boligbebyggelse når en vurderer arealutnyttelsen. Størrelser på boenheter, og type bebyggelse, er også relevant. Vi har foreslått 4 volum med fotavtrykk på 200-300 m<sup>2</sup>. Snittstørrelsen på en boenhet er anslått til 115 m<sup>2</sup>. Vi ønsker ikke å bygge leiligheter.

Eiendommen er på ca. 5 dekar, hvorav omtrent 1,5 utgjør den framtidige grønnstrukturen. 16 enheter på 3,5 gire en arealutnyttelse på 4,6. Når enhetene i tillegg er små, sammenlignet med mange av boligene i området, mener vi den er fornuftig.

#### *Boligsammensetning i KPA (2012-2024)*

Det er behov for familieboliger i Trondheim. Mange av de nye husene som bygges i området ved Uгла er store og eksklusive, og for dyre for unge i etableringsfasen. Vi ønsker å bygge rekkehus med variasjon, men lavere snittstørrelse enn mange omkringliggende boliger. Planinitiativet vil dermed være i tråd med § 29.1:

**§ 29.1** Det skal vektlegges varierte bygningstyper og boligstørrelser ut fra en vurdering av tiliggende områders boligstruktur. **Befolknings- og levekårsdata** skal legges til grunn ved vurdering av boligsammensetning.

*Det bør planlegges for noen større og familievennlige boliger på bakkeplan i alle større utbygginger.*

### *Parkeringskrav i KPA (2012-2024)*

For sykkel skal vi etablere 3 plasser per boenhet. Det er mer enn minimumskravet, som er 2 per boenhet. Vi planlegger etter forslag til krav i ny KPA, herunder plass for en god andel store sykler.

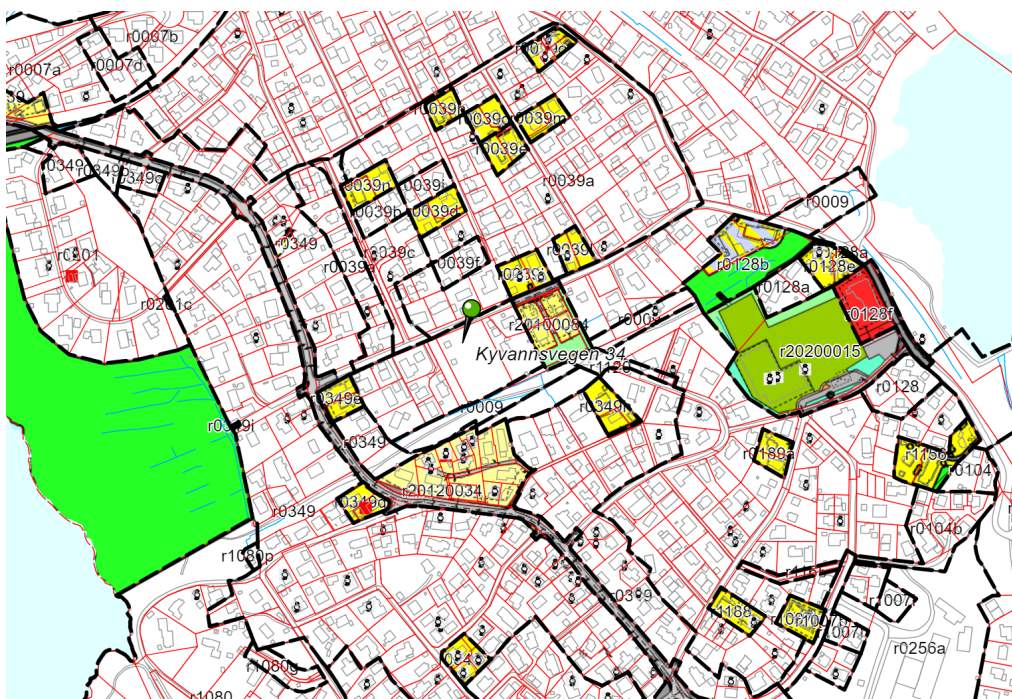
Planinitiativet legger opp til 18 bilparkeringsplasser for 16 boenheter inkludert nytte- og besøksparkering. Det er ca. 1,1 per boenhet og dermed lavere bilparkeringsdekning enn 1,2 som er minimum i bestemmelsesområdet Ytre sone. Se egen redegjørelse for parkering. I tråd med retningslinjen for §14.1 prioriteres uterom, samt at boligparkeringen er samlet og plassert så nært felles adkomst som mulig. Det settes av 5 % parkeringsplasser for mennesker med nedsatt Bevegelsesevne i tråd med § 14.5.

### *Uteromskrav i KPA (2012-2024)*

Det er noe uklart for oss hvorvidt planområdet juridisk sett faller inn under krav i § 30.3 (krav til 50 m<sup>2</sup> per boenhet) eller 30.5. (krav til 70 m<sup>2</sup> per boenhet). Kravet til uteoppholdsareal for 16 boenheter blir 800 til 1 120 m<sup>2</sup>. Halvparten skal være felles og på bakkeplan iht. § 30.4.

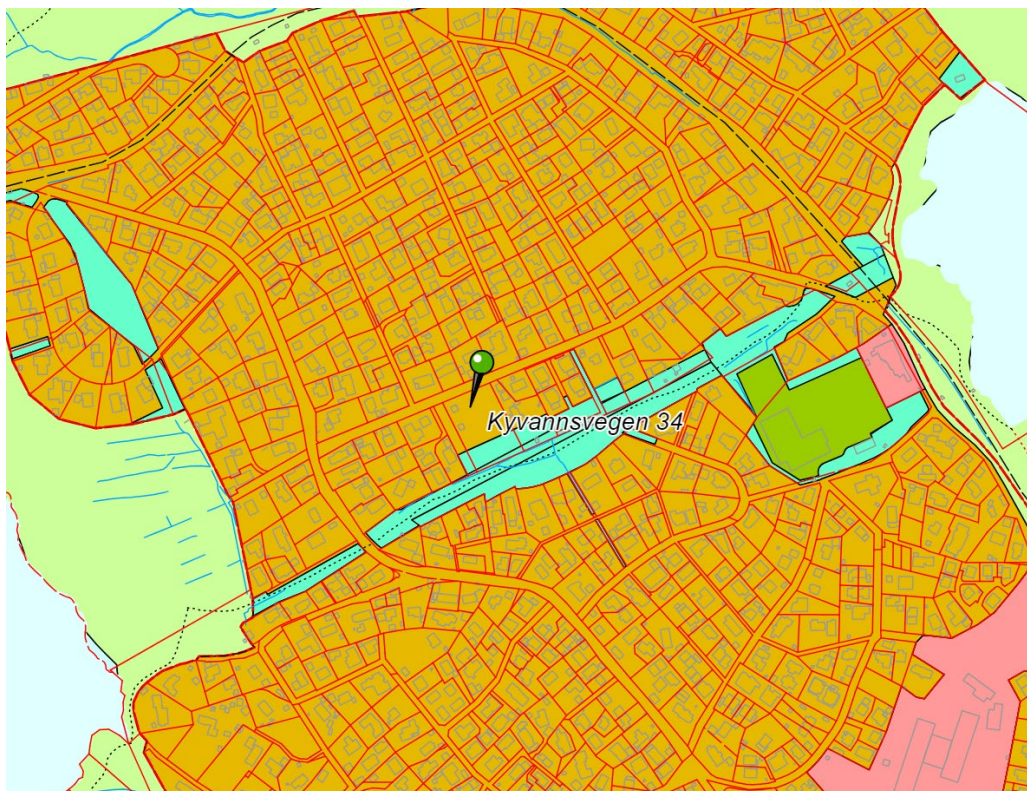
Kravet er uansett dekket, jf. uteromsberegninger med over 1 200 m<sup>2</sup> totalt og over 600 m<sup>2</sup> felles uteareal.

Vi har argumentert for at en andel av grønstrukturen på eiendommen også bør kunne regnes som en del av felles uterom for boligene. Dette mener vi vil være i tråd med retningslinjer til § 30.3: «Fellesareal kan avsettes på planlagt eller eksisterende offentlig friområde med god standard, kapasitet og tilgjengelighet dersom avstanden er maksimalt 200 m langs trygg gangveg.» Se også eget avsnitt om ny KPA og Gløttrenna.



Figur 6: Gjeldende reguleringsplaner i området, fra Trondheim kommunes karttjeneste

## Ny KPA og Gløttrenna



Figur 7: Kommunedirektørens forslag til sluttbehandling av KPA

Kommuneplanens arealdel er under revidering, og forventes vedtatt i år. Vi har ved høring gitt innspill til KPA, delvis gjengitt under. Kommunedirektøren har ikke tatt innspillet til følge, men vi mener likevel det er relevant.

Området er i forslaget til KPA lagt i byggesone 3, og dermed en innstramning av mulighetene for foretting, i forhold til eksisterende KPA. Av eiendommene i Kyvannsvegen 34 er ca. 1,5 dekar avsatt til fremtidig blå/grønnstruktur i form av et 24 meters bredt belte mot eksisterende grønnstruktur i Gløttrenna. Grønnstrukturen er etablert gangforbindelse/tursti mellom Kyvannet og Lianvannet. Gløttrenna har allerede i dag en gjennomsnittlig bredde på 30 meter utenfor aktuell eiendom.

Vi ønsker at deler av dette arealet skal kunne inngå som en del av felles uteoppholdsareal i et planlagt familieboligprosjekt. Vi mener at det på den aktuelle tomte vil gi for dårlig utnyttelse med kravet om 75 m<sup>2</sup> uteoppholdsareal per enhet i tillegg til de nesten 2000 m<sup>2</sup> som ligger langs turstien. I tillegg til foreslått økt arealkrav til uterom, foreslås en rekke bestemmelser, som vil gjøre det utfordrende å bebygge tomte på en god måte. Summen av de foreslåtte kvalitetskravene, gjør at det kan bli mer attraktivt å etablere eneboliger her, enn å gjennomføre et mer bærekraftig familieboligprosjekt med rekkehus og fellesareal.

Gløttrenna er en typisk turvei for å gå, jogge og sykle. Det er relativt bratt terreng langs deler av stien, samt en del tett vegetasjon. Fra Kyvannsvegen 34, er det ca. 275 meter til turstien rundt Lianvannet, med tilhørende oppholdssoner. Det er ca. 250 meter til Myra ballplass. Turdraget binder sammen disse områdene for aktivitet og opphold, men har ikke i seg selv noen naturlig oppholdsfunksjon i dag.



Vi har forståelse for at Gløttrenna er en viktig grønn forbindelse gjennom Uгла, og at det ikke bør bygges for tett på den etablerte turstien. Likevel gav vi innspill om at arealet ikke skulle reguleres blå/grønt på KPA-nivå, samtidig som at uteromskravene økte til 75 m<sup>2</sup> per boenhet. Det er andre bestemmelser som kan sikre naturverdier og tilstrekkelig grønn buffer langs Gløttrenna i en detaljplan med byggegrenser og felles grøntareal. Dette vil være i tråd med Miljødirektoratets veileder for denne typen turdrag.

Bredden og naturpreget på den grønne korridoren vil kunne sikres gjennom felles uterom og hensynssone mot Gløttrenna. Her kan det legges til rette for lek for mindre barn, samt opparbeidelse som gjør det mer attraktivt å oppholde seg her.

Tiltak for å fremme friluftsliv, lek og rekreasjon tillates i blå/grønnstruktur, så lenge viktige økologiske funksjoner blir opprettholdt. På eiendommen for Kyvannsvegen 34 er det i Fremmedartsbasen fra 2018 registret Spansk Kjørvel som vurderes å ha stort invasjonspotensiale og er kategorisert med svært høy risiko. Det må derfor uavhengig av fremtidig formål påregnes en større opprydding og inngrep i eiendommens eksisterende vegetasjon.

Etter formøte med byplankontoret 29.03.23 har vi trukket bebyggelsen bort fra blå/grønnstruktur. Vi ønsker imidlertid at detaljregulering av eiendommene skal gi rom for at vi regner inn deler av tilstøtende blågrønne arealer i uteromsregnskapet, spesielt siden disse ligger på privat grunn i dag.

#### *Andre planarbeider og byggesaker*

Vi har ikke funnet andre planarbeider eller byggesaker på/ved eiendommen som har direkte innvirkning.

#### **Trafikk**

ÅDT for Kyvannsvegen er oppgitt til 1200 i vegkart.no. ÅDT er skjønnsmessig satt og er lik for hele strekningen mellom Gamle Oslovei og Uglavegen. Med bakgrunn i at det er cirka 55 boliger som har adkomst via denne vurderes ÅDT å være å være for høy, både for strekningen mellom trikkeholdeplassen og Uglavegen.

Kyvannsvegen er 450 meter mellom Uglavegen og Vestmarkbakken. Planområdet ligger fra 130 meter til 190 meter inn fra Uglavegen. 26 boliger ligger innen 190 meter fra Uglavegen, og 28 ligger på resten av strekningen til Vestmarkbakken. Omtrent halvparten av boligene har dermed adkomst fra hver retning.

Det er god sikt langs Kyvannsvegen. Veggen er asfaltert (noe dårlig) med vegbredde 5 meter +. Det er smalest og dårligst sikt ved Vestmarkbakken. Kyvannsvegen har 30m km/t og lav standard. Uglavegen er oppgradert med fortau og forkjøringsregulering.

#### **Trygg skoleveg**

Gløttrenna danner i dag skolegrense for barn på Uгла. Mens barn på sørsiden sokner til Dalgård barneskole, hører barna på nordsiden av Gløttrenna, bla Kyvannsvegen til Byåsen barneskole. Allerede fra 1. klasse følger barna trikken, og for barn langs Kyvannsvegen er trikkestopp nede i gata mot Kyvannet mest naturlig holdeplass.

Byplankontoret understreket i formøte at trygg skoleveg var et premiss for å kunne tillate bygging av nye boliger. Dette er et rekkefølgekrav i §4 i gjeldende KPA. Bygningsrådet har også gjort et vedtak i 2015 om at fortau skal bygges i eksisterende veger som betjener 30 eller flere boliger. Kyvannsvegen står på lista over forslag til prosjekter i kommunens trafiksikkerhetsplan og miljøpakken har planer om å starte prosjektutvikling forhåpentligvis i 2023. Det er sannsynlig at de

da prioriterer fortau på strekningen mellom Vestmarkbakken og trikkestoppen "Kyvannet". I tillegg vil de vurdere eventuelle utbedringer i Gløttrenna.

Forslagsstiller tar høyde for å regulere inn fortau langs eiendommen, men prosjektet er ikke av en størrelse som tåler rekkefølgekrav ut over dette. I det videre planarbeidet må sikkerhet for barns skoleveg ivaretas.

Gløttrenna er et trygt alternativ fra eiendommen ned til nærmiljøanlegget Myra og mest naturlige trikkestopp Kyvannet. Her kan skolebarna ferdes trygt uten å måtte forholde seg til avkjørslene langs veien. Ved å velge Gløttrenna unngår man området forbi butikken: Fra Vestmarkbakken og i retning trikkeholdeplassen er det utflytende trafikkareal med avkjørsler på begge sider. Mellom planområdet og trikkeholdeplassen vil det være tryggere og noe snarere å ferdes via Gløttrenna. Gløttrenna vil også være den korteste vegen til nærmiljøanlegget Myra.

### **Samfunnsikkerhet**

Mulig risiko avklares gjennom arbeidet med ROS-analyse og i oppstartsmøte. Fra skisse til ROS-analyse kan følgende tema være relevante: fremmede arter og friluftsområde, samt trafiksikkerhet.

### **Forslag til varslingsliste**

Varslingsliste avklares i samråd med Byplankontoret på oppstartsmøte. Forslag til hvilke berørte offentlige organer og andre interesserte som skal varsles om planoppstart: Statsforvalteren, Fylkeskommunen, NVE, Tensio TS AS. I tillegg varsles Byplankontoret og naboer iht. nabolister.

### **Medvirkning og berørte interesser**

Forslagsstiller ønsker at prosesser for samarbeid og medvirkning fra berørte fagmyndigheter, grunneiere, festere, naboer og andre berørte blir diskutert i oppstartsmøte. Prosess og samarbeid med fagmyndigheter i og utenfor kommunen bør nedfelles i en omforent framdriftsplan. Omfang avklares sammen med Byplankontoret.

Kunngjøring om igangsetting annonseres i Adresseavisen, ved nabovarsling via Altinn og ved e-post til offentlige myndigheter/ berørte parter.

### **Vurdering av behov for konsekvensutredning**

Forslagsstiller har vurdert at planen ikke omfattes av forskrift om konsekvensutredninger §6. Forslaget er ikke en kommuneplan, og faller ikke inn under tiltak i vedlegg I i forskriften. I henhold til forskriften § 8 annet ledd bokstav a skal også reguleringsplaner som inneholder tiltak nevnt i forskriftens vedlegg II vurderes nærmere og konsekvensutredes dersom de kan få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn. Vi har vurdert at planinitiativet ikke faller under forskriftens definisjon av vesentlige virkninger. Konsekvenser og virkninger av planforslaget vil imidlertid bli belyst i planbeskrivelsen.

### **Saksbehandling og framdrift**

Vi ønsker også en skisse til framdriftsplan for behandling av forslaget med dialogmøter og medvirkningsprosess. I størst mulig grad må også omfang av utredninger, samt tydelige forutsetninger for videre arbeid på tema som utnyttelse og rekkefølgekrav tas stilling til. Vi ønsker felles behandling av plan- og byggesak iht. PBL § 12-15, og ber om at kommunen tar stilling til om det er hensiktsmessig i oppstartsmøtet, og hva det vil kreve av forslagsstiller i videre arbeid.