

## **Sammendrag av merknader med kommentarer**

### **5.5.2022 SVV**

SVV registrerer at det kan bli utfordringer knyttet til trafikkstøy og forutsetter at dette blir ivare tatt- SVV ønsker at det tilrettelegges for trafiksikre løsninger for myke trafikanter, i tråd med prinsippene om universell utforming. Adkomst for utrykning og renovasjon må ivaretas. SVV mener en internvei som munner ut i kryssområdet med Gamle Oslovei/Havstadvegen ikke er en trafiksikker løsning. SVV anbefaler at den interne veien avsluttes uten forbindelse med nevnte kryssområde, ev. stenges på annen måte.

#### **Forslagsstillers svar:**

I støyutredningen er det vist at alle boliger kan få stille side, og at det kan etableres tilstrekkelig stille uterom. Fortau langs planområdet utvides, og sikt i avkjørsler sikres iht. normaler. Adkomst for renovasjon er sikret. Mannskapsbiler for utrykning kan ha tilkomst via intern gangveg, brannbiler må stilles opp i offentlig veg/fortau. Gangvegen er kjørbær fram til rekke 10-12, hvor det er snumulighet for bil. Gangveg videre opp til krysset er for bratt og smal for adkomst med bil.

### **6.4.2022 TBRT**

TBRT gir et standard innspill, uten momenter som sikter direkte til dette planforslaget.

#### **Forslagstillers svar:**

Adkomst for brann ivaretas ved avstand på mindre enn 20 meter fra offentlig veg/fortau. Overordnet VA-plan som følger planen, viser at brannvanndekning er tilfredsstillende for skisserte løsning. Dette er også vurdert av brannrådgiver, som har gitt innspill direkte til VA-rådgiver.

### **12.4.2022 SFT**

#### *Landbruk*

SFT er opptatt av krav til boligtetthet, og ønsker at det tas inn minimumskrav til antall boliger som sikrer dette. SFT har forståelse for TKs ønske om at fortetting i større grad må tilpasses stedet, men ønsker at det settes et krav som imøtekommer kommuneplankravet.

SFT slutter seg til TKs oppfordring om å bruke tre.

#### *Klima og miljø*

Planarbeidet må inneholde støyvurdering med framskriving av trafikk og, om nødvendig, støydempende tiltak (jf. T 1442/2021). Lokal luftkvalitet bes svart ut i samsvar med T-1520.

SFT ber om at grenseverdier og avbøtende tiltak som beskrevet i kapittel 6 i T-1520 og kapittel 6 i T-1442/2021 legges til grunn ved utarbeiding av reguleringsplanen. Det kan med fordel konkretiseres hvordan trafikkavvikling og bygge- og anleggsvirksomheten skal gjennomføres.

Hensynet til gode uteområder, lysforhold og miljøkvaliteter skal tillegges vekt i planer. Utnyttelsesgrad, høyder og volum må derfor vurderes konkret med hensyn på hvilke miljøkvaliteter som oppnås for bebyggelsen, inkludert omkringliggende bygningsmiljø.

Løsninger for blant annet energieffektive bygninger/miljøvennlig energiomlegging må utredes. Klimatilpasning, blant annet overvannshåndtering, må utredes, det må settes krav i bestemmelser.

Det er viktig at gode gang- og sykkelforbindelser ivaretas i et planforslag. Det må settes av areal til sykkel inne og ute, med minimumskrav til antall og plass til sykkelvogner og transportsykler, vask og reparasjon. Bilparkering bør begrenses. Det bør også angis minimumskrav til el-andel på parkeringsplassene.

Nært inntil eller innenfor planavgrensningen er karplanten vollmarikåpe, registrert i naturbase. Denne karplanten er kategorisert som nært truet (NT) på norsk rødliste.

Det bør gjøres rede for tidligere bruk av grunnen. Dersom det skal utføres tiltak i forurenset grunn må det gjøres en miljøteknisk undersøkelse av grunnen, og krav om tiltaksplan eller avbøtende tiltak følges opp i planbestemmelser. SFT minner om at bygninger som skal rives skal kartlegges for eventuelt innhold av miljøgifter.

#### *Helse og omsorg og Barn og unge*

Føringen om at leilighetsbyggene A, C og E ikke skal medføre redusert kvalitet på gårdstun, er et godt utgangspunkt for å redusere ulempene så mye som mulig også for nabobebyggelse. Særlig viktig er det å synliggjøre effekten av tiltaket mot barnehage- og skoletomt i nord/øst. Fortetning må ikke gå på bekostning av bokvalitet og nærmiljøkvaliteter. Utearealer innenfor planområdet må sikres kvaliteter i tråd med gjeldende retningslinjer. Planforslaget må vise hvordan trafiksikkerheten på og rundt planområdet skal ivaretas. Turproduksjon må beskrives og vurderes opp mot eksisterende trafikkmengde på relevante tilførselsveier/gater. Det må også fremkomme av planen hvordan adkomst til parkeringskjeller og renovasjonsområde kan utformes på en trafiksikker måte.

SFT vurderer innsigelse dersom det ikke følger ROS i tråd med BPL § 4-3.

#### **Forslagsstillers svar:**

I kommunens kartinnsyn er det markert en oljetank på gnr/bnr. 96/419 (Bukkvollan 3). Tankens plassering er ikke kjent, men det antas at den er plassert inne på tomta. Utover utvidelse av fortau planlegges det ikke tiltak på tomta, og det antas at oljetanken ikke påvirkes av utbyggingsprosjektet. Planens bestemmelser sikrer likevel at det skal følge en tiltaksplan for forurenset grunn eller det må foreligge dokumentasjon på at grunnen ikke er forurenset.

I artskart er det markert en registrering av nøkkelmarikåpe nært planområdet. Ifølge registreringen er det et funn på vestsiden av Gamle Oslovei, ved gangbru (denne ligger ca.

400 meter fra planområdet). Slik plasseringen er beskrevet vil ikke utbygging i område påvirke forekomsten. Det er ikke foretatt befaring innenfor planområdet for å kartlegge arten.

Planens bestemmelser sikrer at det skal etableres minimum 10 og maks 14 boenheter innenfor planområdet. Det fastsettes også at parkeringsdekningen skal være minimum 0,9 og maks 1 parkeringsplass per boenhet.

#### **22.4.2022 Gamle Oslovei 66-68**

Beboerne mener deres eiendommer blir vesentlig berørt av planen. De mener utbygging vil medføre at hele utsikten til fjorden og byen, samt soloppgangen, vil forsvinne. Beboerne mener illustrasjonene til varsel om oppstart viser eiendommene som ligger på en høyde langs Gamle Oslovei, men at deres eiendommer ikke hensyntas. Beboerne er bekymret for hvordan utforming, høyde og plassering av foreslått bebyggelse forholder seg til eksisterende bebyggelse og strøkskarakter samt antikvarisk bebyggelse på gårdstunet. Beboerne forventer at det maksimalt bygges i tre etasjer for å møte deres innspill.

Beboerne uttrykker bekymring for trafiksikkerheten til myke trafikanter i området. Flere i nabolaget har skole- eller barnehagebarn på Nyborg, og den forespeilte utbyggingen vil medføre en betydelig økning i trafikken, særlig i Havstadvegen, men også forbi Nyborg skole fra fotgjengerfeltet i Gamle Oslovei.

#### **Forslagsstillers svar:**

Siktlinjer til og gjennom planområdet har vært førende for utforming av planområdet. Ny bebyggelse underordner seg eksisterende bebyggelse, og byggegrenser sørger for plassering av nybygg som ivaretar sikt gjennom området. Ny bebyggelse oppføres i 2 etasjer med loft. Utsikten vil naturligvis endres for omkringliggende boliger. Trafikkløsningen fra prosjektet vurderes til å være beskjeden for omkringliggende veier. Planforslaget legger til rette for utvidelse av fortau langs hele planområdet til 2,5 meters bredde. I tillegg stilles det krav om snarveger gjennom området.

#### **24.4.2022 Anne Grethe Skaug Roarsen**

Roarsen melder at de per dato ikke har mottatt materiale etter nabomøtet. Og viser til at det vil komme felles uttalelse fra naboer innen fristen som ble avtalt i møtet, 15.5.2022.

#### **Forslagsstillers svar:**

Referatet ble sendt 21.4, og naboene ble gitt ny frist iht. avtale.

#### **24.4.2022 Lasse Skomsvold (LS)**

LS vurderer at en slik bygningsmasse fraviker fra reguleringsbestemmelsene for området som består av eneboliger. LS mener tegningene viser at blokkene blir uforholdsmessig høye i forhold til eksisterende bebyggelse. LS stiller spørsmål til om økt trafikk er ønskelig mot en vei som barn bruker til både skole og fritidsaktiviteter. LS vurderer forslaget til å være negativt for nærområdet og negativt for de nærliggende boligene.

**Forslagsstillers svar:**

Prosjektet er endret fra blokkbebyggelse til rekkehus/småhusbebyggelse, noe som gir bedre strøkstilpasning.

Planforslaget sikrer utvidelse av fortau, sikrer frisisiktzone ved avkjørsel, og sikrer gangveg gjennom området. Trafikkøkningen på omkringliggende veger vurderes til å være beskjeden.

**24.4.2022 Oddgeir Lingaas Holmen (OLH)**

OLH ønsker overhode ingen utbygging av dette området.

OLH mener føringer vil gi økte sosiale ulikheter ved Nyborg skolekrets. Forslaget med høy tetthet mindre boenheter framstår politisk kontroversielt da man vil anta at dette opprettholder og forsterker de sosiale ulikhetene i området.

OLH vil minne utbygger på at man innenfor planområdet finner de eneste gjenværende stykket av en svært gammel ferdselsveg. OLH opplyser at denne er fredet etter kulturminneloven og dermed har en særskilt vernestatus. OLH ber om en risikovurdering som hensyntar dette.

OLH mener den oppgitte fortettingen ikke tar hensyn til strøkskarakter, men er en videreføring av fortetting ved Nyborg skole. OLH mener dette forringer boligverdi, solforhold og livskvaliteten til de tilstøtende boligene. OLH mener utbyggingen kan skape presedens for videre utbygging av Bukkvollan.

OLH minner om dødsulykke i 2003, ved innkjøring til Bukkvollan. OLH sier det er et uoversiktlig område med tidvis høy fart og trafikkfare for barn. OLH retter tvil om området har kapasitet til å ta unna for beskrevet kapasitet, og ber kommunen gjennomføre befarings-

**Forslagsstillers svar:**

Planforslaget regulerer rekkehus, slik at områdets karakter som et småhusområde videreføres. Et fåtall av eksisterende boliger vil få økt skyggevirkning på sine eiendommer. Det er uheldig for de de gjelder, men konsekvensene av fortettingsprosjektet samlet må sies å være begrenset for omkringliggende boliger.

Planforslaget viderefører dagens veg gjennom området, som felles gangveg, og regulerer denne fram til krysset Gamle Oslovei x Havstadvegen.

Planforslaget medfører utvidelse av offentlig fortau rundt planområdet, og utbedrer siktforhold i avkjørsler.

**25.4.2022 TFK***Planfaglig vurdering*

Planforslaget har en relativt høy tetthet med 10 boliger per daa. Det legges opp til begrenset parkeringsdekning dvs. parkeringsdekning under minimumskravet i KPA. Dette er positivt og bidrar på god måte til å legge til rette for utvikling av kompakte byer og tettsteder. Det er viktig at det legges til rette for økning av sykkelparkering både inne og ute og at dette sikres i planen.

Det er i tillegg viktig at fortetting hensyntar eksisterende situasjon, sikrer en god stedstilpasning og sikrer gode bokvaliteter både ute og inne. Strukturen i bebyggelsen synes god ved at ny bebyggelse (hus A-D) legges langs Havstadvegen og ikke griper inn i platået for eksisterende bevaringsverdig tun. Fylkeskommunen er imidlertid skeptisk til bygg E sitt bygningsvolum og nære plassering til eksisterende gårdstun, og anbefaler en videre bearbeiding av konseptet i denne delen av planområdet. I bearbeiding av konseptet bør støyforhold og bruk av bebyggelsen som støyskjerm vurderes. Dersom støyskjerm er uunngåelig bør det stille krav til utforming av støyskjermer som er stedstilpasset. En høy fortetting skal ikke gå på bekostning av kvalitet i byutviklingen, steds karakteren og kulturmiljøer. Gode løsninger på stedstilpasning må dokumenteres med terrengsnitt, gode illustrasjoner i og nær området, samt ved fjernvirkning.

#### *Folkehelse*

Et viktig moment for den sosiale bærekraften innenfor planområdet vil være å legge til rette for et variert boligtilbud som kan appellere til ulike aldersgrupper, sosiale lag mv. og som vil bidra til en variert befolkningssammensetning.

#### *Barn og unge, universell utforming.*

Forbindelseslinjer og kvalitative utearealer må gis universell utforming og dokumenteres, samt sikres som utearealer i planen gjennom bestemmelser/plankart.

#### *Klima og blågrønne løsninger*

Planen bør se på håndtering av overflatevann lokalt og åpne løsninger.

#### *Nyere tids kulturminner*

Annekset står i tett tilknytting til tidligere plassering av Gamle Oslovei som er en historisk hovedvei inn til Trondheim, og sammenfaller med postveien inn til byen. En flytting av annekset vurderes som ikke heldig ut fra kulturminnefaglig side da fasadene ved bygget er vesentlig ulike.

Det vurderes som viktig at man ved videre planarbeid søker et formspråk og en utnyttelse som beholder den historiske boligen i en fremskutt posisjon, der utsikt mot øst og nordøst samt tilstrekkelig med avstand mot ny bebyggelse og luft rundt det historiske bygget er ivarettatt.

#### **Forslagsstillers svar:**

Planforslaget er ved innsending redusert fra leilighetsbygg til rekkehus. Utnyttelsen er følgelig tatt ned, og beregnet ut ifra antall boenheter i bestemmelsene er utnyttelsen redusert til 4 boliger daa. Bestemmelsene sikrer 3 sykkelparkeringsplasser per boenhet.

Prosjektet er revidert slik at bevaringsverdig bebyggelse bevares der de er, og at siktlinjene til disse videreføres langs Gamle Oslovei.

Det er behov for noe støyskjerming mot Gamle Oslovei. Plassering og høyde er sikret i planen.

Planen regulerer rekkehus, og oppfyller krav til tilgjengelige boenheter. Prosjektet ligger i et område med store eneboliger, og rekkehus gir i så måte en typologi som rommer flere. Illustrasjonsplanen viser to store felles uterom med tilfredsstillende støy og solforhold. Det tillates felleshus/pergola i uterommene, som kan fungere som felleshus for beboerne. Uterommene er universelt tilgjengelige. Og kan nås via felles gangveg eller snarveger.

Konkrete løsninger for overvann og fordrøyning løses i byggesaken, men planens bestemmelser stiller konkrete krav til vurdering av dette.

Annekset beholder sin plassering, og reguleres til bevaring, samtidig som det åpnes for bruk til bolig. Siktlinjene mot annekset er sikret fra Gamle Oslovei. Høydene på ny bebyggelse underordner seg hovedhuset.

#### **26.4.2022 Tensio**

Tensio TS gjør oppmerksom på at strømforsyning til området er begrenset og kun tilpasset dagens behov. Utbygger må på et tidlig tidspunkt klargjøre sitt nye effektbehov, og i samarbeid med Tensio TS planlegge hvordan dette skal løses.

#### **Forslagsstillers svar:**

Tensio har fått underlag for vurdering av energibehov til tiltakene i planforslaget. Tensio opplyser at strømforsyningen er anstrengt. Det vurderes at det ikke er behov for ny nettstasjon, men det må graves nye kabler fra eksisterende nettstasjon og fram til området. Planens bestemmelser har rekkefølgekrav som sikrer dette.

#### **5.5.2022 Solveig Fremstad og John Schive (F og S)**

F og S er kritiske til gjennomføring av nabomøtet. F og S sier konsekvensene for deres eiendom vil være den samme uavhengig av om det bygges leilighetsbygg eller rekkehus. Det vil ødelegge solforhold og gi innsyn fra flere naboer. Bokkvaliteten endres drastisk både estetisk, mulighet for rekreasjon og nedgang i markedsverdi. F og S mener de mister ettermiddagssol og kveldssol. F og S mener at å sette opp 13-14 rekkehus i 3 etg. forringer bomiljøet, også det boligsosiale miljøet.

#### **Trafikksituasjonen**

Krysset Havstadveien og Gamle Oslovei har stor trafikk allerede i dag. F og S sier de som bor i området opplever trafikken i Havstadveien som risikofylt i dag. Planene som her er beskrevet vil ytterligere utfordre trafikksituasjonene i et område med både skole og barnehage. F og S minner om at det for noen år siden var en dødsulykke med et barn i utkjørselen fra Bukkvollan til Havstadveien. Trafikksikkerheten for myke trafikanter er pr i dag farlig spesielt vinters tid, da fortau sjelden blir prioritert brøytet. F og S er bekymret for trafikksikkerheten under byggeperioden. Ut ifra de planer som nå er beskrevet vil det ikke være biladgang til boligene, all parkering er lagt under bakkenivå med innkjøring i blokk A/det første rekkehuset. Det kommer ikke klart fram hvor en kan gjeste parkere, eller hvor det er mulig med varetransport. Om det ikke er mulig å gjesteparkere vil faren for at det «villparkeres» i gater nærliggende dette byggeprosjektet. Det er i dag en stor utfordring med brøyting i Bukkvollan og Broddesvei da det parkeres i gatene.

Adgang til fots må være universell utformet slik at rullestolbrukere og de som bruker rullator kan ta seg lett frem.

#### *Viktige utfordringer i planområdet:*

F og S mener skissene med nybygg langs Havstadveien (både det første forslaget og rekkehusene) virker abnormt store, monstrøse og dermed svært dominerende. F og S mener slik bebyggelse totalt vil endre inntrykket av aktuelt område. Gårdstunet blir her helt omringet av ny og diametralt forskjellig bebyggelse, og når man kommer fra nord mot sør på Gamle Oslovei forsvinner det nærmest meningsløst fullstendig bak bygg E.

F og S mener løsningen med leilighetsbygg vil gi 14 verandaer med direkte innsyn til deres hage, uteplass og hjem. Det samme gjelder om det blir 4-5 rekkehus. De mener dette vil forringe bomiljøet, virke invaderende og gå kraftig utover markedsverdien. I dagens situasjon er det store trær som hindrer innsyn. F og S mener sol/skyggeforhold ikke er tilstrekkelig belyst, det samme for fjern og nær-virkning. F og S viser til at det er skissert felles takterrasse, men mener det ikke er tillatt med felles uterom på tak.

#### *Grad av utnyttning*

Minstekravet i dette området er 3 boliger pr dekar, området er på 4,3 dekar, hvor minstekravet ville blitt ca. 13 boliger, F og S stiller seg kritiske til at forslaget nå er på 10 boliger pr dekar.

#### *Dyreforhold*

I følge «Sjekkliste for Risiko- og sårbarhetsanalyse» punkt 60, er det svart nei på om det er viktige oppholdsområder og trekkveier for vilt. Dette medfører ikke riktighet. F og S har daglig besøk av rådyr som har sine faste ruter i Broddesvei.

#### **Forslagsstillers svar:**

Forslagsstiller beklager at naboene oppfatter prosessen som uryddig. Som følge av kommunens innspill til det opprinnelige forslaget ønsket vi å gi tidlig informasjon om at disse innspillene ble tatt med største alvor i videre prosess, og at man derfor har gått fra leilighetsbygg til rekkehus.

Et fåtall av naboer får økt skyggevirksomhet, men deres eiendom er dessverre den ene som blir berørt av økt skyggevirksomhet på sitt uteareal mot vest. Kl. 20.00 legger skyggen seg på deres bolig. I førsituasjonen, dog uten medtatt vegetasjon, vises det sol på disse arealene. Det er hekk mot Havstadvegen, og høy vegetasjon på motsatt side av veien.

Fortauet utvides til 2,5 meter med skulder på 0,25 meter. Dette gir bedre rom for vintervedlikehold. Avkjørselen til Bukkvollan utbedres, og frisikt sikres. Det reguleres også gangveg gjennom området. Området er tilgjengelig via heis i kjeller, og direkte fra tunet for boligene ved Gamle Oslovei.

Tettheten er redusert sammenlignet med det som ble varslet ved oppstart, slik at det nå er 3 boliger per daa (14 boenheter innenfor planområdet).

Prosjektet er endret slik at sikten mot annekset opprettholdes fra Gamle Oslovei. Rekkehusene oppføres som regel med 2 etasjer og loft. Solstudier og nær/fjernvirkning følger som vedlegg til komplett planforslag.

#### **12.5.2022 Nyborg og Valset barnehager (bhg)**

Samarbeidsutvalget er bekymret over høyden på den planlagte bebyggelsen og innvirkningen den vil få for solforholdene på utelekeplassen til barnehagen. Bebyggelsen fremstår som en gigantisk "mur" for barn i barnehagealder og sperre mot det som i dag gir utsikt mot naturen. Bhg's anmodning er å godkjenne for 2 etasjer for å redusere skygge på utelekeplassen.

Det er allerede utfordrende parkeringsforhold i området og spesielt på vinterstid kan det oppstå farlig og uoversiktlige situasjoner med mye snø. Bhg's anmodning er kun å godkjenne prosjektet med forutsetning av minst 1, 2 parkeringsplasser pr. boenhet.

#### **Forslagsstillers svar:**

Rekkehusene planlegges med to etasjer og loft. Det følger en solanalyse som viser at barnehagens arealer får minimalt med skyggevirksomhet. Der skyggen fra utbyggingen treffer er det skygge også i dag, grunnet fall fra veggen og ned.

Prosjektet løser parkering på egen tomt, med maks 1 plass per bolig. Dette kompenseres med økt krav til sykkelparkeringsplasser. Fortauene utvides, dette gir rom for bedre vintervedlikehold. Det etableres også interngangveg og snarveg gjennom planområdet.

#### **14.5.2022 Harald Steinum**

Steinum sier han ikke har mottatt materialet i etterkant av nabomøtet, og at hans uttalelse er basert på det han husker fra møtet.

Steinum viser til at det ble presentert en løsning med rekkehus mellom Bukkvollan 3 og Gamle Oslovei 37, og bemerker at området er bratt og trangt, og at eksisterende adkomstvei til Bukkvollan 3 ligger på Steinums eiendom.

Steinum bemerker at ferdsel til fots vil foregå temmelig nær hans eiendom, og at det medfører ulempe for han. Steinum ønsker et anslag av hvor mye støy økt utnyttelse av området vil medføre.

Det er planlagt parkering under på Bukkvollan 1. Dette vil i vesentlig grad belaste trafikken ved utkjøringa til Bukkvollan til Havstadvegen, et område som allerede har vist seg risikofyllt pga. dårlig sikt, høy hastighet og problemer med tilstrekkelig snørydding. Steinum bemerker at knapt antall parkeringsplasser kan medføre mer villparkering i området.

#### **Forslagsstillers svar:**

Steinum fikk tilsendt materialet på nytt, og ble gitt utvidet frist for å uttale seg.

Planforslaget regulerer felles gangveg gjennom området, og snarveg mot Gamle Oslovei. Dette ligger utenfor hans eiendom, men det sikres at hans kjøreadkomst opprettholdes som i dag. Disse ferdselslinjene bidrar forhåpentligvis til å begrense ferdsel over hans eiendom.



Støyutredning følger som vedlegg, og det er svært liten endring for eksisterende boliger.

Planforslaget regulerer friskt i krysset, og utvider fortau langs planområdet og inn i Bukkvollan. Det er alltid en avveing mellom ønsket om å redusere parkeringsdekningen for å bidra til nullvekstmålet for biltrafikk og ønsket om økt parkering for beboere og naboer. Området har gangavstand til skole, buss og butikk. Bukkvollan er en kommunal veg, og parkeringsrestriksjoner må nødvendigvis innføres av kommunen.

#### **15.5.2022 Dale M. Licata**

##### *Asbest*

Forekomst av aspest må karlegges og risiko må vurderes. Byggene som skal rives ligger like ved Nyborg skole og barnehage og er nært Nye Nyborg Sameie m. fl.

##### *Støv, støy og offentlig transport*

Det bør støyskjermes langs Gamle Oslovei da den planlagte utbyggingen vil være med på å øke trafikkstøy og støv.

##### *Gangvei/fortau*

Fortauet forbi planområdet er ikke bredt nok og bør utvides. Fortauet brøytes ikke ordentlig da det er for lite.

##### *Skyggelegging av barnehagen?*

Licata bemerker at det mangler skyggekart for høst og vinter da skyggene fra bygningene på Bukkvollan 1 vil være lengst.

#### **Forslagsstillers svar:**

Håndtering av rivning og miljøforhånd i anleggsfasen er sikret ved at det stilles krav til bygge og anleggsfasen. En utvidelse på 12 enheter er gir ikke grunnlag for å skjerme videre langs Gamle Oslovei, men det reguleres støyskjerm langs deler av planområdet. Fortauet utvides til 2,5 meters bredde lang hele planområdet. Ved innsending av planforslag er alle illustrasjoner iht. kommunens veiledere. Dette inkluderer flere tidspunkter i sol/skyggeanalysen fordi planområdet ligger nært skole/barnehage. Materialet ved varsel om oppstart er ikke å anse som en komplett beskrivelse av planen.

#### **15.5.2022 Protestgruppen mot prosjektet Bukkvollan (ppb)**

Nabolaget har i et felles møte før påske etablert «Protestgruppen mot prosjektet Bukkvollan». Ppb vil jobbe mot enhver form for fortetting av området.

##### *Trafikksikkerhet (trafikk tetthet, farlig kryss) og parkering*

Adkomsten til alle de nye boligene er tenkt via svingen, til høyre rett etter innkjøringen til Bukkvollan. Dette er et uoversiktlig område hvor det ligger mye snø om vinteren og hvor det ofte er gjesteparkerte biler. Kommunen bruker fortauene som snøopplag, og det er ofte dårlig brøytet. Dette medfører at både voksne og barn må bruke veibanen for å ta seg frem til skole, barnehage og bussforbindelser. Det er ikke plass til ytterligere boenheter og deres parkeringsbehov, og både utbyggingen og etablering av så mange ekstra boliger, vil skape en svært trafikkfarlig situasjon for alle beboere, både underveis og etterpå.

### *Områdets art og omfang – fortetting*

Ppb stiller seg negative til fortetting, både gjeldende føringer og utbyggers tolkning av disse.

Bukkvollan er som anført ikke dimensjonert for den fortettingen som det legges opp til. Verken den opprinnelige planen med 33 boenheter i blokk eller den nedjusterte “tett og lav”-varianten med 14 boenheter og parkeringsgarasje i Bukkvollan 1. Det er rett og slett ikke plass til det omfanget av nye boliger som det legges opp til, og utbyggingen vil forringe både verdien på eksisterende boliger, solforholdene og livskvaliteten til menneskene på naboeiendommene. Planlagt bebyggelse bryter totalt med eksisterende arkitektur, og tar ikke hensyn til stedets eksisterende karakter.

### *Bevaringsverdig kulturlandskap; både bevaringsverdig gårdstun (gamle oslovei 37) som ikke kan bygges inn og oppsluttende landskap*

Bukkvollan er kategorisert i klasse C på byantikvarens kart. Bukkvollan må ha et bedre oppsluttende landskap enn både det utsendte forslaget og det reviderte som ble presentert i møtet 07.04.2022

I dag kan man se en trapp og en port ned til det ubebygde området nedenfor det røde uthuset. På dagens eiendomskart vises eldre eiendomsgrenser som avslører hvor krysset mellom Benjaminsbakken og Gamle Osloveg har gått før de moderne omleggingene fant sted på 1960-tallet. Det er all grunn til å tro at veien går tilbake til middelalderen og kanskje også før den tid. Veien er, ifølge ppb, fredet etter kulturminneloven.

Utbyggingen vil redusere det etablerte “grøntdraget” med trær og busker nedover Havstadvegen. Dette har kommunen vært opptatt av å bevare, og tidligere utbygninger nedover veien har måttet ta hensyn til det.

### *Bukkvollan – vurdering av støy og utendørs oppholdsarealer*

Ut fra gjeldende tegningsunderlag er antall boenheter ca. 30-33 stk. Utbyggingsomfanget med hensyn på antall boenheter må reduseres betraktelig for å imøtekomme kommunens krav til tilstrekkelige uteoppholdsarealer i hvit sone.

### **Forslagsstillers svar:**

Det at gruppen har den innstillingen at de vil jobbe mot enhver form av fortetting på tomta er et utgangspunkt som gir lite rom for samarbeid/dialog om løsninger.

Planen utbedrer avkjørselen til Havstadveien ved å sikre frisisiktsoner, og utvider fortau langs Havstadveien og Gamle Oslovei. Breddene skal være minimum 2,5 meter, i tillegg er det avsatt areal for skulder til snøopplag mm. på 0,25 m. Prosjektet løser parkering på egne tomt med maks 1 plass ber bolig. Dette kompenseres med økt krav til sykkelparkeringsplasser.

Planforslaget regulerer rekkehus som underordner seg eksisterende bebyggelse på tomta. Områdets karakter som et småhusområde videreføres. Prosjektet har tatt hensyn til verneverdig bebyggelse på tomta ved at ny bebyggelse får lavere høyde. Siktlinjer til annekset er sikret fra Gamle Oslovei. Det reguleres felles gangveg gjennom området, som ivaretar en veg gjennom området, om enn med en annen karakter enn det som enn gang

var. Det er per i dag kjøreveg fram til eksisterende bebyggelse. Verneverdige bygg er regulert til bevaring.

Det stilles krav om en del beplantning og skjermvegetasjon i planens bestemmelser.

Det er et fåtall naboer som får endrede solforhold som følger av prosjektet. Det er naturligvis svært uheldig for de det gjelder, men samlet konsekvens for naboer vurderes generelt å være liten.

Uteromskrav oppfylles iht. KPA.