TRONDHEIM KOMMUNE
Tråanten tjïelte

Fagnotat

Vår ref.	Vår dato
2023/9903	12.03.2026

Til:	Kommunaldirektør byrådsavdeling for byutvikling
Fra:	Ragna Fagerli, Byplankontoret

Detaljregulering av Kyvannsvegen 34, r20230043, offentlig ettersyn

1. Hva notatet gjelder

Fagnotatet gjelder planforslag til detaljregulering av Kyvannsvegen 34, for å etablere boliger med tilhørende uterom og infrastruktur.

Reguleringsplanforslaget er utarbeidet av Frost Eiendom AS som plankonsulent, med bistand fra Eggen Arkitekter AS, på vegne av forslagstiller Kyvannsvegen 34 AS (Frost Eiendom og Barlindhaug Eiendom). Komplett planforslag forelå 26.1.2026, supplert senest 4.3.2026.

Byplankontoret anbefaler at planforslaget avvises.

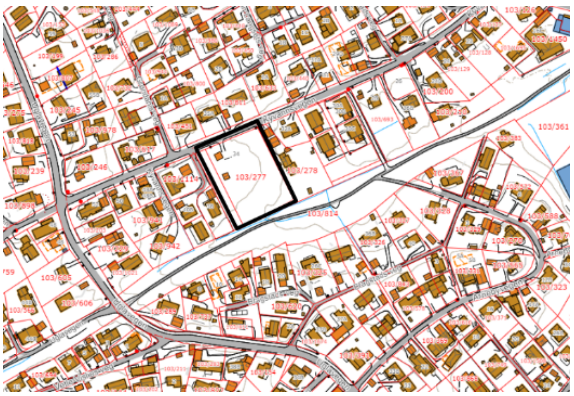
Byplankontoret vurderer at prosjektet ikke balanserer den foreslåtte utnyttelsen mot kravene til strøkskarakter og bomiljø i kommuneplanens arealdel (KPA) § 23.5. Slik forslaget foreligger, medfører det negative virkninger for naboeiendommene, grøntdraget "Gløttrenna" og trafikksikkerheten i området. Selv om prosjektet har flere positive kvaliteter, vurderes omfanget som for stort for tomten og området. Byplankontoret mener derfor at planforslaget må omarbeides vesentlig før det kan anbefales å legges ut til høring og offentlig ettersyn.

2. Beskrivelse av planforslaget

Formålet med planarbeidet er å fortette med boliger i Kyvannsvegen 34. Eksisterende enebolig på eiendommen er revet. Planforslaget regulerer 20 boenheter i form av rekkehus.

Dagens situasjon og planstatus

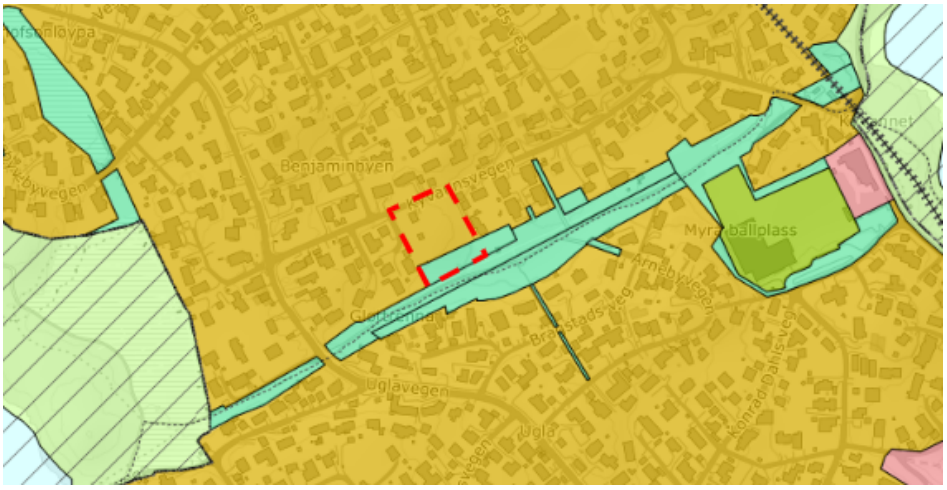
Planområdet ligger i et etablert småhusområde på Ugla, preget av hager og frittliggende boliger i 1-2 etasjer med saltak. Det grønne preget, med mange trær er karakteristisk for området. Terrenget har en høydeforskjell på over åtte meter, med en relativt flat del i nordvest, og en markant skråning diagonalt ned mot øst og sør.





Til venstre kart med planomriss. Til høyre flyfoto av bebyggelse og landskap langs Gløttrenna og Kyvannsvegen, sett mot sør. Fra stedsanalyse Eggen Arkitekter AS 22.3.2023.

Eiendommen i Kyvannsvegen 34 er på ca. 4,8 dekar. Av dette ligger 3,3 dekar i byggesone 3, mens 1,5 dekar er avsatt til blågrønn struktur, som inngår i "Gløttrenna" som er et viktig grøntdrag mellom Kyvatnet og Lianvatnet. I tillegg er deler av Kyvannsvegen inkludert i planområdet.



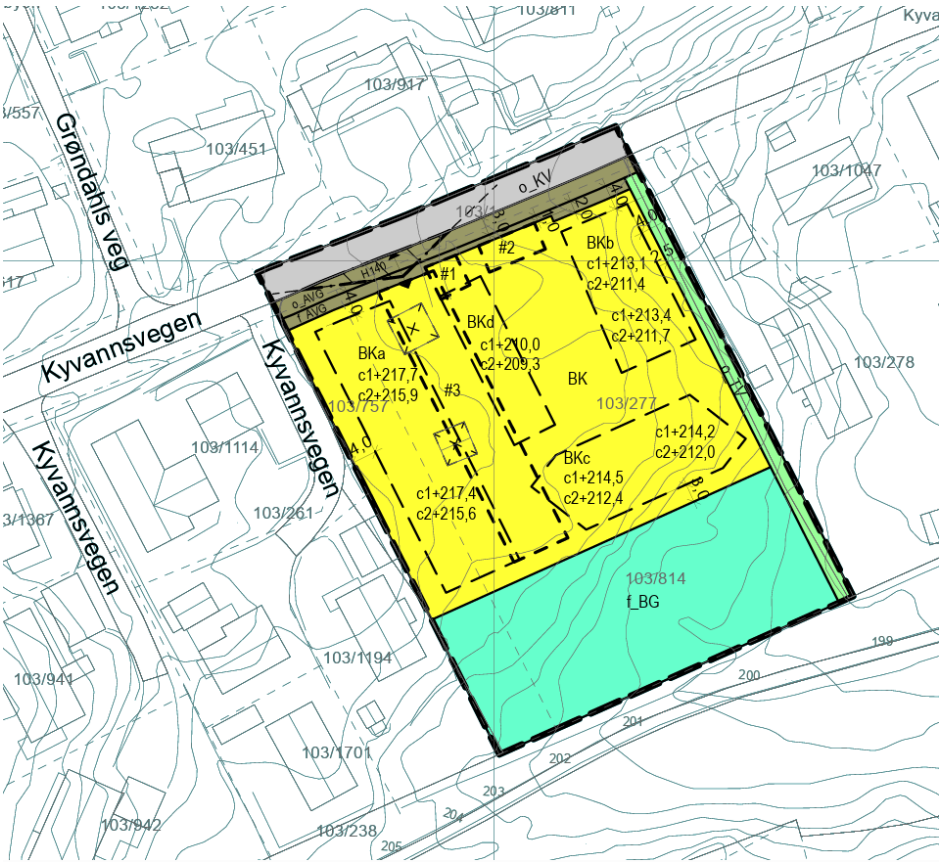
Utsnitt av KPA (2022-2034), planområdet markert med rød stiplet linje.

Eiendommen er i dag uregulert, mens Kyvannsvegen er regulert i 0039a, *gateregulering for del av Ferstadmarka begrenset av Uglavegen, Bjørnebyvegen, Vestmarkvegen og Kyvannsvegen*, fra 3.5.1963. Her er det lagt inn fortau på to meter på hver side av Kyvannsvegen, men dette er ikke opparbeidet.

<u>Foreslått bebyggelse</u>
Planforslaget legger til rette for inntil 20 rekkehus fordelt på 3 felt med høyder opptil 3 etasjer (ca. 3000 m^2 BRA). Bebyggelsen organiseres rundt et felles uterom og gatetun, med parkering integrert i bolig eller carport/garasjer. Bestemmelsene åpner for å medregne deler av areal i den blågrønne strukturen for å oppfylle kravet til uteoppholdsarealer (MUA).

Adkomst er fra Kyvannsvegen. Bestemmelsene sikrer maksimum én bilparkeringsplass per boenhet og minimum én gjeste-/HC-plass. Sykkelparkering er satt til minimum tre plasser per boenhet. Renovasjonsløsning er foreslått ved adkomst i nord.

Planforslaget viderefører avsatt areal til blågrønnstruktur i KPA til felles blågrønn struktur (f_BG), og det settes av en 3 meter bred stripe til annen veggrunn grønt (o_AVG) langs eiendommen. Planforslaget sikrer opparbeidelse av en ny offentlig turveg på østsiden ned mot Gløttrenna.



Plankart som viser foreslåtte arealformål og byggegrenser. Byggegrenser er satt 4 meter fra nabogrenser i øst og vest og 3 meter fra formålsgrense blågrønn struktur. Bestemmelsene tillater tiltak utover de satte byggegrensene.

Vedlagte planbeskrivelse er utarbeidet av forslagsstiller. Forslagsstiller ønsker å tilrettelegge for 20 kompakte rekkehus rundt et bilfritt gatetun med felleshus. De mener prosjektet representerer en moderat fortetting med god stedstilpasning, og fremhever styrkingen av den blågrønne strukturen mot Gløttrenna som et sentralt grep.

Planmaterialet er supplert og bestemmelsene strammet inn i siste revisjon, men flere av prosjektets kvaliteter er ikke sikret. Det er manglende samsvar mellom intensjonene i planbeskrivelsen og det som faktisk er sikret i plankart og bestemmelser. Materialet er ikke gjennomgått videre i detalj, men samsvaret må sikres før et planforslag eventuelt sendes på høring dersom byutviklingsutvalget ikke er enig i at planen bør avvises.



Til venstre: Illustrasjonsplan som viser organisering av bebyggelsen på planområdet. Til høyre: Perspektivskisse som viser prosjektet sett fra sørøst.

3. Byplankontorets vurdering

Byplankontoret ser at prosjektet har positive kvaliteter, som organiseringen rundt et felles tun og etablering av en ny snarvei som kan bli et godt bidrag til det lokale gangnettet. Det er også gode intensjoner i planbeskrivelsen. Samtidig mener vi at den foreslåtte utnyttelsen er for høy, noe vi gjennom hele prosessen har vært tydelige på. Byplankontoret anbefalte i tilbakemeldingsbrev 19.02.2024 oppstart av planarbeid under forutsetning at planforslaget ble bearbeidet for å løse utfordringer knyttet til tetthet, stedstilpasning og trafikksikkerhet.

Ved planoppstart ble det skissert 16 rekkehus. Vi vurderte at utnyttelsen ikke burde overstige minimumskravet på 3 boliger per dekar (i daværende KPA § 27) i særlig grad, tilsvarende ca. 9 boenheter. Til kart- og bestemmelsesmøtet i januar 2025 var forslaget redusert til 14 enheter, noe vi anså som et skritt i riktig retning. I nåværende forslag har antall enheter økt til 20. Etter vedtak av ny KPA er samtidig kravene til strøkstilpasning og bevaring av grønt preg i byggesone 3 ytterligere strammet inn.

Byplankontoret mener at prosjektet har utviklet seg i feil retning, da den økte tettheten medfører at prosjektet fremstår svært trangt og i direkte kontrast til områdets skala. Den høye utnyttelsen gjør det utfordrende å løse alle nødvendige funksjoner på en tilfredsstillende måte, og vi ser ikke at planforslaget ivaretar balansen mellom fortetting, bokvalitet og bevaring av eksisterende bomiljø.

Forslagsstiller ønsker å fremme saken slik den foreligger, og Byplankontoret sender derfor saken videre til politisk behandling.

<u>Argumenter for planforslaget:</u>

- Nærhet til Bymarka og rekreasjonsområder

<u>Argumenter mot planforslaget</u>:

- For høy utnyttelse i byggesone 3, hvor skala, høyder og fotavtrykk ikke

- Rekkehus og kjedehus kan være godt egnet boligform for barnefamilier i området
- Tunbebyggelse rundt felles uteareal har potensial til å skape et trygt og inkluderende bomiljø
- Sikrer ny offentlig turveg

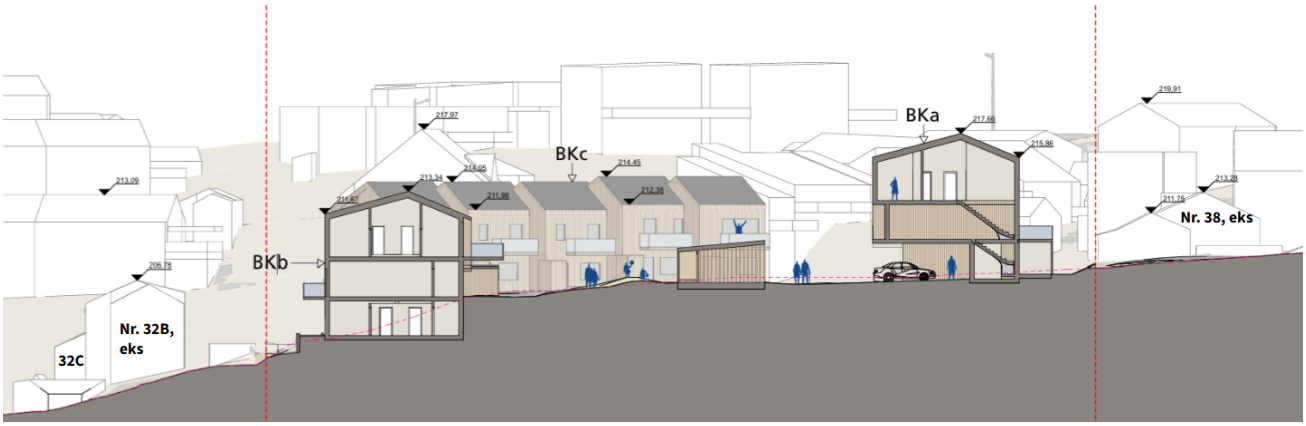
harmonerer med småhusområdets grønne preg. Kan skape uheldig presedens
- Lange husrekker virker massive, og tiltak presset helt mot tomtegrenser
- Medfører tap av lys og økt innsyn for naboer i både øst og vest, mens de negative konsekvensene av økt skygge rammer naboene i øst særlig hardt
- Knappe uteoppholdsarealer med begrensede solforhold. Parkering og manøvrering beslaglegger flater som kunne vært prioritert til lek og opphold
- Bebyggelse og private uteplasser under fire meter fra blågrønn struktur kan føre til uheldig privatisering av overgangen mot Gløttrenna
- Planforslaget sikrer ikke trygg skoleveg eller nødvendige trafikksikkerhetstiltak i tråd med KPA

Planforslaget er i samsvar med intensjonen i overordnet plan, ettersom fortetting med er i tråd med KPA. Avvik omtales i det følgende.

<u>Manglende tilpasning til strøkskarakter og terreng</u>
Føringer i KPA § 23.5 og § 8.2 vurderes som ikke løst i planforslaget. § 23.5 stiller krav om at utnyttelsesgraden i byggesone 3 skal tilpasses eksisterende småhuspreg, og at ivaretakelse av bomiljø og naturverdier skal tillegges stor vekt. Samtidig krever § 8.2 at nye tiltak samspille med omgivelsenes arkitektur og stedskarakter.

Forslaget introduserer en skala med sammenhengende bygningskropper som fremstår massive i dette nabolaget. Den høye utnyttelsen og plassering av bebyggelsen gjør det utfordrende å oppnå gode overganger mot terreng og eksisterende bebyggelse. Dette medfører ulemper for naboeiendommene i form av reduserte solforhold, uheldig nærvirkning og begrensede fremtidige utviklingsmuligheter.

Særlig mot nabo i øst gjør det bratte terrenget det vanskelig å kombinere ny bebyggelse med god terrengtilpasning. I planforslaget er det lagt opp til terrassering med støttemurer på inntil 1,5 meter. Byplankontoret vurderer at prosjektets utforming og tette plasseringen mot nabogrensen i øst som negativ for naboeiendommen.



Oppriss mot sør med mønehøyder på bebyggelsen. Eksisterende bebyggelse i Kyvannsvegen 32B og 38 er markert med henholdsvis «Nr. 32 B og 38, eks». Kyvannsvegen 32C har mønehøyde på c+ 203,7. Øvrig bebyggelse opptegnet i bakkant ligger på motsatt side av grøntdraget.

Mot vest legger planforslaget opp til mønehøyder over 3 meter høyere enn nabobebyggelsen. Mot øst forsterkes høydevirkningen av terrengforskjellene, med mønehøyde på mellom 7 og 8 meter høyere enn nabobebyggelsen i øst. Rekkehus i 3 etasjer med denne plasseringen vil virke dominerende overfor naboer.



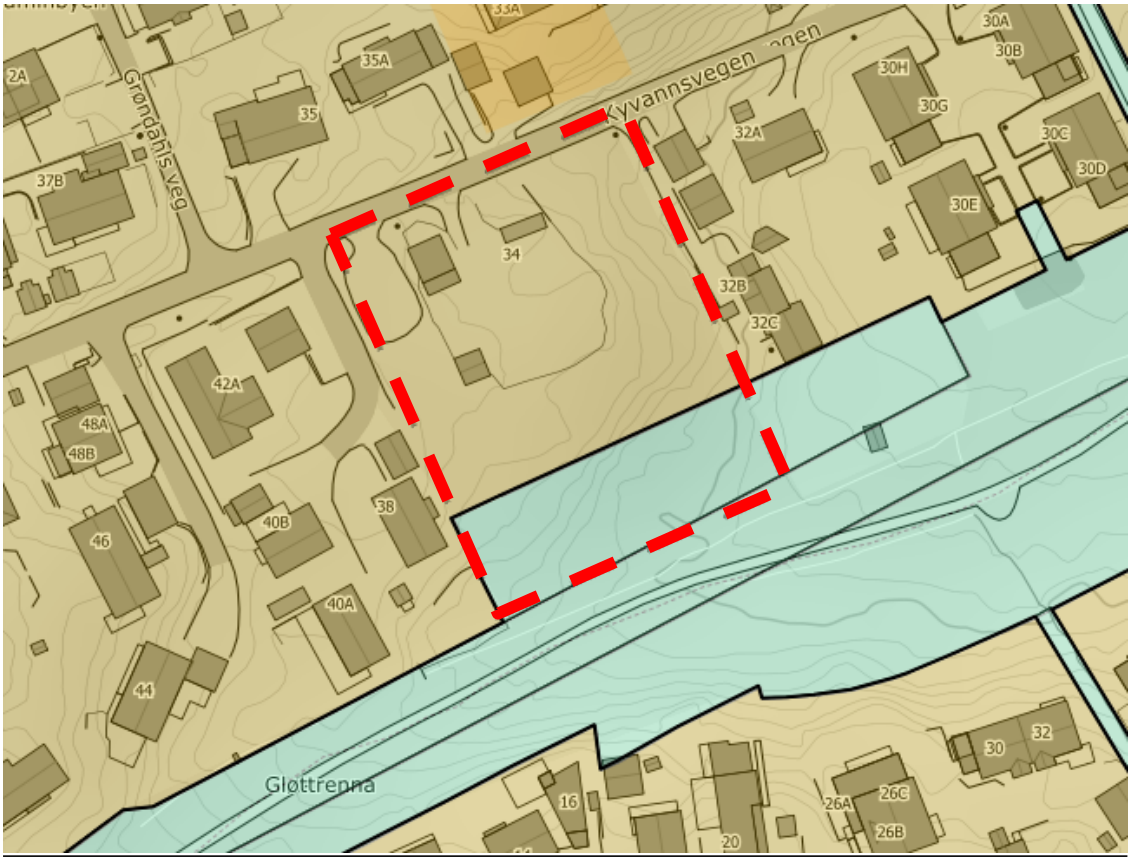
Perspektivskisse som viser foreslått bebyggelse i tre etasjer ut mot naboeiendommer (32B og C) og offentlig turveg i øst. Terrengforskjellen gjør det nødvendig med terrasserte murer på inntil 1, 5 meter.

<u>Beregning av utnyttelse</u>
Byplankontoret og forslagsstiller er uenige om beregningsmåten for prosjektets utnyttelse. Forslagsstillers beregning på 4,1 boliger per dekar inkluderer arealer avsatt til blågrønn struktur (f_BG). Byplankontoret viser til at utnyttelsesgraden, i tråd med veileder til Byggteknisk forskrift

(TEK 17), skal beregnes ut fra det arealet som er avsatt til boligformål, altså byggesone 3.

Ved å legge arealet for byggesone 3 til grunn (3,3 dekar), er utnyttelsen over 6 boliger per dekar. Etter Byplankontorets vurdering er dette vesentlig høyere enn det som kan anses som en moderat utnyttelse i et småhusområde i byggesone 3.

Planforslaget mangler krav til minimumsutnyttelse. Dersom det bygges færre boenheter enn det tillatte maksimumet på 20, vil kravet om 75 m^2 uterom per boenhet gjelde. Statsforvalteren viste i sitt innspill til oppstart til krav om minimumsutnyttelse.



Utsnitt som viser areal avsatt til boligformål og blågrønn struktur i KPA.

<u>Infrastruktur og trafikksikkerhet</u>
Kyvannsvegen er i dag smal og mangler fortau, noe som er særlig utfordrende vinterstid. I tillegg er strekningen mellom Vestmarkbakken og Sigrid Johansens veg allerede i dag sterkt belastet.

Byplankontoret har siden oppstart stilt krav om at planforslaget minimum må regulere og opparbeide et 3 meter bredt fortau langs egen tomt. I tillegg er det etterspurt beskrivelse av tiltak som sikrer trygg skoleveg og signalisert at dette kan bli sannsynlige rekkefølgekrav. Selv om planbeskrivelsen og illustrasjonsplanen viser fortau, er arealet langs Kyvannsvegen avsatt til «annen veggrunn – grønt» (o_AVG) i plankartet. Opparbeidelse av fortau er ikke sikret, og påkrevde siktlinjer er ikke vist. Vi vurderer at planforslaget må bidra til å bedre trafikksikkerheten, spesielt når flere boenheter vil bidra med en økt trafikkbelastning som vil

forsterke utfordringene.

Planforslagets omfang utløser krav i KPA § 4.3 om separat areal for gående frem til nærmeste holdeplass og skole. Vi mener den eksisterende infrastrukturen ikke er dimensjonert for den foreslåtte utnyttelsen, og vi vurderer det som uheldig å legge opp til en så høy fortetting i et område med mangelfull trafikksikkerhet og et allerede presset vegnett. Byplankontoret har forståelse for at dette kan oppleves som uforutsigbart for forslagsstiller, men vi mener det er nødvendig å vurdere slike utvidede tiltak, når områdets samlede belastning vurderes grundig.

Forslagsstiller har levert et eget notat om skoleveg og rekkefølgekrav som er vedlagt saken.

Vurdering av bruk av Gløttrenna
Forslagsstiller peker på Gløttrenna som et godt alternativ for myke trafikanter, i stedet for Kyvannsvegen. Byplankontoret er usikre på om turvegen alene kan erstatte behovet for sikker ferdsel langs kjørevegen:

- Grøntdragets hovedfunksjon er natur og rekreasjon. Det bør som utgangspunkt ikke overta ansvaret for infrastrukturbehov som oppstår som følge av nye byggeprosjekter
- Selv om de yngste barna har skoleskyss og mange benytter Gløttrenna som skoleveg i dag, vil ikke en trygg skoleveg her avbøte den generelle trafikkøkningen i Kyvannsvegen, som vil være til ulempe for alle myke trafikanter i området
- Dersom turvegen skal fungere som et supplerende tiltak, kreves det vurdering av standardheving (vinterdrift og universell utforming) samt sikker kryssing mot trikkestopp og fortau i Sigrid Johansens veg. Slike tiltak må avveies nøye mot Gløttrennas verdi for natur og friluftsliv.

Samordning med parallelle initiativer
Det pågår flere kommunale initiativer for trafikksikkerhet i nærområdet som må ses i sammenheng med dette planforslaget. Et prosjekt ser på oppgradering av Gløttrenna, etablering av flere snarveier og fartsreduserende tiltak i Kyvannsvegen. Videre foreligger det planer om regulering av deler av Kyvannsvegen og Vestmarkbakken. Her er det planlagt å vurdere enveiskjøring i Vestmarkbakken og fortau frem til Sigrid Johansens veg.

Byplankontoret mener det er avgjørende at planforslaget samordnes med disse initiativene for å sikre helhetlige løsninger og en rettferdig fordeling av kostnader.

Snarveg
Byplankontoret mener det er positivt at det er lagt til rette for en offentlig snarveg mellom Kyvannsvegen og Gløttrenna, men at denne bør være bredere enn foreslått. For å ivareta nødvendig drift og vedlikehold bør bredden være minimum 3 meter regulert areal. I tillegg bør det vurderes å flytte snarvegen til vestsiden av tomta. Dette vil gi en mer naturlig kobling til det eksisterende gangnettet, og man unngår at snarvegen kommer tett på den etablerte forbindelsen øst for Kyvannsvegen 30. En bedre fordeling av snarvegene gir økt tilgjengelighet til Gløttrenna og reduserer behovet for å ferdes langs Kyvannsvegen.

Naturverdier og blågrønn struktur

Byplankontoret er positive til at blågrønn struktur reguleres i tråd med KPA. Siden planoppstart er mesteparten av vegetasjonen fjernet, også innenfor arealer avsatt til blågrønn struktur i KPA. Forslagsstiller viser til at det var mange fremmede treslag, og at naboene ønsket dem fjernet.

Planforslaget sikrer ikke bevaring av de siste gjenværende furutrærne mot øst. Bestemmelsene bør stille krav til sikring av disse, og nyplanting av trær mellom bebyggelsen, som kan gjenskape områdets grønne preg eller fungere som buffersone mot naboer. Dette er vist i illustrasjonene, men ikke sikret.

Det mangler bestemmelser som sikrer revegetering av skråningen mot Gløttrenna. Byplankontoret mener det er nødvendig med konkrete krav til nyplanting og revegetering av kantsonene for å reetablere økologisk funksjon og sikre grøntdragets funksjon. Vi mener det kan vurderes å regulere deler av arealet mot Gløttrenna til offentlig blågrønn struktur for å styrke den sammenhengende korridoren mellom Kyvatnet og Lianvatnet.

Det er positivt med regnbed og vannrenner i gatetunet. Klima- og miljøenheten uttrykker imidlertid usikkerhet knyttet til den foreslåtte fordrøyningsdammen i grønnstrukturen når det gjelder faktisk funksjon og gjennomførbarhet.

I naturmangfoldvurderingene er det ikke redegjort for naturtyper før hogst, og vurderingen av samlet belastning på det grøntdraget i Gløttrenna er mangelfull.

Byggegrense og tiltak i blågrønn struktur

Planforslaget legger opp til byggegrense på 3 meter fra blågrønn struktur (f_BK), med balkonger og boder helt inntil 2 meter fra grensen. Det åpnes også for murer på inntil 1 meter i denne sonen. Dette fraviker kravet i KPA § 6.6, om en avstand på 4 meter, som skal sikre at alle inngrep, også midlertidige, holdes utenfor blågrønn struktur. Forslagsstiller mener at byggegrensen er tilstrekkelig for å ivareta formålet, men det er ikke nærmere beskrevet hvordan tiltak skal løses uten å komme i konflikt med formålsgrensen. Byplankontoret mener at det er viktig å unngå privatisering av Gløttrenna som turdrag og naturdrag og at det derfor er viktig å ikke avvike kravet om 4 meter.

Uteoppholdsareal

Byplankontoret vurderer at det opparbeidede uteoppholdsarealet ikke i tilstrekkelig grad oppfyller kvalitetskravene til solforhold, brukbarhet og helning i KPA § 10.4. For å oppnå arealkravet er det medregnet arealer inntil husvegger og smale restarealer med liten bruksverdi. Tettheten og plasseringen av garasjer/carporter fører til at fellesarealet skyggelegges på ettermiddag og kveld, og det er begrenset rom for private uterom med god kvalitet. Utnyttelsen medfører også at sykkelparkering for store sykler fremstår trang og i konflikt med de private uteområdene.

Selv om grønnstrukturen på eiendommen kan være en stor kvalitet for området, vurderer vi det som uheldig at deler av den medregnes for å oppnå kravet til minste uteoppholdsareal (MUA). Funksjonelt uteopphold bør løses innenfor boligformålet for å sikre reell bokvalitet og unngå belastning på grøntdraget.

4. Kommunale enheter som har innspill/er uenig i saken
Det er i hovedsak enighet og overlappende faglige vurderinger mellom Byplankontoret og øvrige kommunale enheter etter internt samråd.

Det vises til vedlagte matrise for innspillene i sin helhet, inkludert forslagsstiller sine kommentarer.

5. Konsekvenser for sosial bærekraft
Etablering av ny snarvei mellom Kyvannsvegen og Gløttrenna er positivt da det vil føre til et tettere gangveinett. Etablering av felleshus og fellesarealer/gatetun har også potensial til å bli attraktive møteplasser, noe som vil være positivt for den sosiale bærekraften i nabolaget. Felleshuset vist i illustrasjonene er i tråd med KPA § 10.3 om etablering av et samlet innendørs felles oppholdsareal på minimum 30 m^2. Felleshuset er ikke sikret i bestemmelsene.

Planforslagets høye utnyttelse medfører at en stor del av tunarealet må brukes til kjøring og parkering, i tillegg til rygging for renovasjon. Dette svekker gatetunets kvalitet og intensjonen om et trygt, bilfritt lekeareal for beboerne. For å sikre et fullverdig botilbud for barnefamilier, bør andelen reelt areal til lek og opphold økes, samtidig som de grønne kvalitetene må sikres i bestemmelsene.

Rekkehusene er vist som smale enheter (4,5 - 5 meter), noe som kan begrense den innvendige funksjonaliteten og boligenes evne til å fungere som familieboliger over tid. Byplankontoret mener derfor at flere av boenhetene bør etableres som tilgjengelige boliger, der alle hovedfunksjoner (entré, stue, kjøkken, bad og ett soverom) finnes på inngangsplanet. Dette vil gi langt mer funksjonelle boliger for et bredt spekter av brukere, og dermed bidra til et mer stabilt og inkluderende bomiljø.

Det er per i dag tilstrekkelig skolekapasitet både ved Byåsen barneskole og Ugla ungdomsskole. Det ligger flere barnehager i nærområdet.

6. Konsekvenser for næring
Ingen kjente konsekvenser.

7. Konsekvenser for klima og ytre miljø
Det vurderes som positivt at prosjektet tilfører familieboliger i et attraktivt område med umiddelbar nærhet til Bymarka og lokale rekreasjonsarealer. Denne plasseringen legger godt til rette for folkehelse og aktiv bruk av nærmiljøet.

Klimaambisjoner
Planforslaget mangler mål for utslipp av klimagasser i formålsbestemmelsen, jf. KPA § 15.1, og forventede klimakonsekvenser er ikke dokumentert i samsvar med kommunens klimaveileder, jf. KPA § 15.2. Det er per nå ikke utarbeidet klimagassberegninger eller utfylt klimakriterier for prosjektet. Byplankontoret anbefaler at planen suppleres med nødvendig dokumentasjon og bestemmelser for å sikre samsvar med Trondheim kommunes klimaambisjoner før en eventuell høring.

Blågrønn faktor (BFG)
Dokumentasjonen for oppnåelse av normtall for blågrønn faktor må bearbeides. Regnskapet inkluderer areal som ikke er permeable og arealer avsatt til offentlig turveg. Videre er ikke den forutsatte nyplantingen av trær fulgt opp med bindende krav i planbestemmelsene. Uten slike krav er det ikke sikret at prosjektet oppnår kvalitetene og overvannshåndteringen som BGF-regnskapet forutsetter.

Byvekstavtale og nullvekstmål
Byutviklingsstrategi for Trondheim (vedtatt 9.12.2020) angir hvor boligbygging bør skje og hvordan utbyggingen skal tilpasses eksisterende bebyggelse. Planområdet ligger ikke innenfor et prioritert fortettingsområde. En utbygging av denne størrelsen, med stor avstand til bykjernen og manglende gangavstand til daglige funksjoner som butikk og tjenesteyting, bygger i liten grad opp under byvekstavtalen og nullvekstmålet.

8. Økonomiske/administrative konsekvenser
Kommunen vil få drifts- og vedlikeholdsansvar for areal som reguleres til offentlig formål i planen. Slik planforslaget foreligger nå gjelder dette areal regulert til offentlig turveg (o_TV) og annen veggrunn grønt (o_AVG). Opparbeidelse og tilsåing er sikret gjennom rekkefølgekrav.

9. Prosess og medvirkning
Oppstart av planarbeidet ble varslet 4.3.2024, med frist for innspill 25.3.2025. Det ble avholdt nabomøte 14.5.2024. Til oppstartsvarselet kom det inn 7 innspill fra naboer og berørte, og 4 innspill fra offentlige myndigheter.

De offentlige instansene kommenterte sentrale tema som føringer for fortetting, bokvalitet, trafikale forhold, naturmangfold og klimatilpasning.

Innspillene fra naboer og berørte viser en bekymring knyttet til prosjektets skala og manglende strøkstilpasning. Hovedvekten i merknadene ligger på negative konsekvenser for bokvalitet som følge av økt innsyn, tap av utsyn, og reduserte solforhold. Videre uttrykkes det bekymring for trafikksikkerheten i Kyvannsvegen, særlig med vekt på økt trafikkmengde i en allerede belastet veg uten fortau. Når det gjelder den foreslåtte snarvegen, er det uttrykt ønsker om at denne flyttes til motsatt side av tomten (vest) for å sikre en bedre nabolagstilpasning. Mange fremhever også viktigheten av å bevare natur- og rekreasjonsverdiene i Gløttrenna, inkludert konkret ønske om å sikre eksisterende furutrær.

Forslagsstiller har etter varsling økt utnyttelsen i planforslaget. Forslagsstiller viser til enkelte justeringer, men Byplankontoret vurderer at mange av innspillene fra oppstart ikke er hensyntatt.

En mer utfyllende oppsummering av innspillene med forslagsstillers kommentarer følger i vedlegg.

10. Byplankontorets anbefaling
Byplankontoret anbefaler at planforslaget avvises.

Byplankontoret mener at planforslaget i nåværende form ikke oppfyller kommunens overordnede krav til strøkstilpasning og bokvalitet. Videre mener vi at trygg skoleveg og nødvendige trafikksikkerhetstiltak ikke er tilfredsstillende sikret.

Planforslaget må bearbeides vesentlig før det sendes på høring og offentlig ettersyn. De viktigste endringene som må gjøres er:

- Den høye utnyttelsesgraden og byggehøydene må reduseres, for å ivareta strøkskarakter, bomiljø, nabobebyggelse og grøntdraget
- Blågrønn struktur må ikke medregnes som felles uteoppholdsareal
- Rekkefølgekrav til opparbeidelse av fortau langs egen eiendom må sikres som et minimum, og det må vurderes andre aktuelle rekkefølgekrav for å sikre trafikksikkerhet og trygg skoleveg
- Det må være samsvar mellom det som sikres i kart og bestemmelser, og det som er illustrert og beskrevet i materialet.

11. Byplankontorets forslag til vedtak

Byutviklingsutvalget vedtar å avvise forslag til detaljregulering av Kyvannsvegen 34.

Reguleringsplanforslaget er vist på kart i målestokk 1:1000, merket Frost Eiendom, datert 20.11.2025, sist endret 16.1.2026, i bestemmelser sist endret 4.3.2026 og beskrevet i planbeskrivelsen, sist endret 16.1.2026.

Vedtaket fattes i henhold til plan- og bygningsloven § 12-11.

Vedlegg som følger den politiske saken:

Vedlegg 1: Plankart
Vedlegg 2: Reguleringsbestemmelser
Vedlegg 3: Planbeskrivelse
Vedlegg 4: Kopi av alle innkomne innspill til varsel om oppstart
Vedlegg 5: Merknadsbehandling, sist revidert 4.3.2026
Vedlegg 6: Innspill fra internt samråd med kommentarer fra forslagsstiller
Vedlegg 7: 3D-illustrasjoner maks høyde med trær
Vedlegg 8: 3D-illustrasjoner maks høyde uten trær
Vedlegg 9: Sol- og skyggeillustrasjoner
Vedlegg 10: Illustrasjonsplan
Vedlegg 11: Snitt med vegetasjon
Vedlegg 12: Snitt uten vegetasjon
Vedlegg 13: Illustrasjoner av nærvirkning
Vedlegg 14: Illustrasjonsprosjekt
Vedlegg 15: Trafikknotat
Vedlegg 16: Notat om gangareal
Vedlegg 17: Naturmangfoldsanalyse

Vedlegg som legges ut på offentlig ettersyn og høring:

Vedlegg 18: ROS- analyse
Vedlegg 19: Overordnet VA-plan
Vedlegg 20: Støyutredning
Vedlegg 21: Innsatsplan for brann- og redningstjeneste
Vedlegg 22: Blågrønn faktor
Vedlegg 23: Prinsipp overvannshåndtering
Vedlegg 24: Stedsanalyse