Saksfremlegg

Kyvannsvegen 34, detaljregulering - til offentlig ettersyn

2026/10783

Byrådet innstiller til byutviklingsutvalget å fatte følgende vedtak:

Byutviklingsutvalget vedtar å legge forslag til detaljregulering av Kyvannsvegen 34 ut til offentlig ettersyn samtidig som det legges ut på høring.

Vedtakspunkt:

1. Før saken legges ut på høring, må det sikres samsvar mellom kart, bestemmelser, illustrasjoner og planbeskrivelse.
2. For å skape avstand mellom privat bolig og offentlig turveg *o_TV* tillates ikke utkraging av balkonger eller terrasser utenfor byggegrensene mot øst.
3. For å sikre god terrengtilpassing tillates kun mindre og (iht. SAK(10)) ikke-søknadspliktige støttemurer utenfor felt *BKa-c* sine byggegrenser, men likevel ikke langs formålsgrenser.
4. Tiltak for mer sikker skoleveg med universell utforming og vinterdrift i Gløttrenna , alternativt langs Kyvannsvegen, bør vurderes og koordineres mot andre pågående prosjekter i regi av kommunen før sluttbehandling.
5. Planen skal høres i to alternativer. Forslagsstillers alternativ med ovenfor nevnte punkt - men også ett med én rekkehusenhet mindre helt øst i den husrekken som gir mest skygge østover på ettermiddags- og kveldstid for nærmeste tomannsbolig mot øst i felt *BKc.*

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.

Sammendrag

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

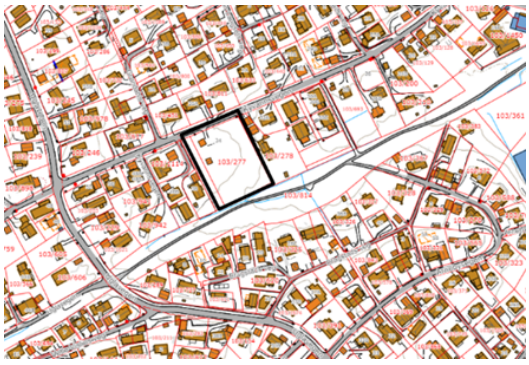
Reguleringsplanforslaget er utarbeidet av Frost Eiendom AS som plankonsulent, med bistand fra Eggen Arkitekter AS, på vegne av forslagstiller Kyvannsvegen 34 AS (Frost Eiendom og Barlindhaug Eiendom). Komplett planforslag forelå 26.1.2026, supplert senest 4.3.2026.

Byrådet vurderer at prosjektet balanserer den foreslåtte utnyttelsen opp mot grensene til krav om tilpasning til strøkskarakter og bomiljø for byggesone 3 i kommuneplanens arealdel (KPA) § 23.5. Prosjektet tilfører flere gode og tilgjengelige familieboliger i et etablert småhusområde.

Planforslaget består av rekkehus som legges langt ut mot formåls- og eiendomsgrenser rundt et felles tun med fellesfunksjoner. Slik forslaget foreligger, kan det medfører noen negative virkninger for naboeiendommene, og muligens trafikksikkerheten i området. Prosjektet har også positive kvaliteter som økt utnytting og kompakte boenheter med god arkitektur, som kan fylle et gunstig segment i markedet. Sammenliknet med mer markant transformasjon er rekkehus en typologi som passer godt i småhusområder.

Det er ønskelig å få inn merknader og høringsuttalelser til prosjektet.

Byrådet anbefaler at planforslaget kan legges ut til høring og slik danne et godt grunnlag for bearbeiding fram mot sluttbehandling.





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.

Bakgrunn

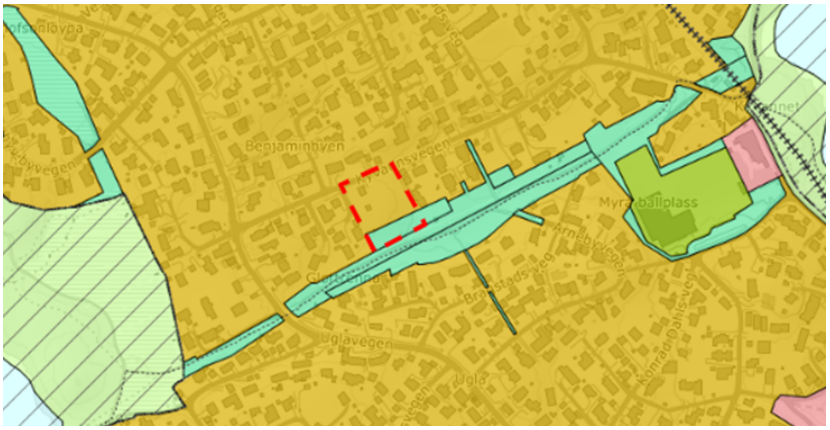
Formålet med planarbeidet er å fortette med boliger i Kyvannsvegen 34. Eksisterende enebolig på eiendommen er revet og vegetasjon fjernet. Planforslaget regulerer 20 boenheter som rekkehus.

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 sør og øst - hvor det blir størst høydevirkning.

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.

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.

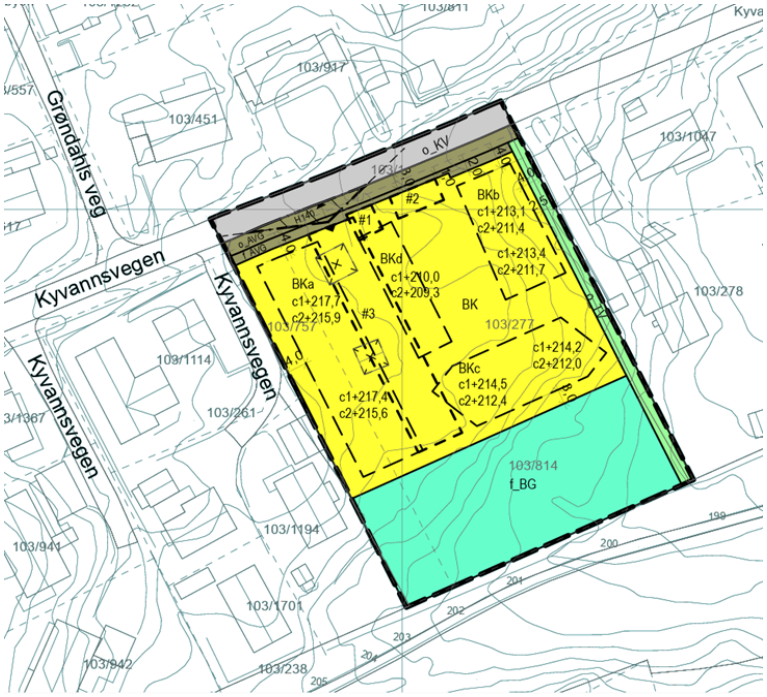
Eiendommen er i dag uregulert, mens Kyvannsvegen er regulert i 0039a, *gateregulering for del av Ferstadmarka begrenset av Uglavegen, Bjørnebyvegen, Vestmarkvegen og Kyvannsvegen*, fra 3.5.1963. Her er det lagt inn fortau på to meter på hver side av Kyvannsvegen, men dette er ikke opparbeidet. Antallet boliger i gata vil med planforslagets boenheter normalt utløse fortauskrav.

Foreslått bebyggelse

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 i en frittstående rekke av carport/garasjer. Foreslåtte bestemmelser 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 i felt *f_BG*, og det settes av en 3 meter bred stripe til annen veggrunn grønt *o_AVG* langs eiendommen. Byrådet foreslår endre dette til at man setter av areal til fortau med vanlig bredde, men uten å tidsbestemme etableringen med rekkefølgekrav. Planforslaget sikrer opparbeidelse av en ny offentlig turveg på østsiden av planområdet, fra Kyvannsvegen 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 imidlertid tiltak utover de satte byggegrensene.

Byrådet foreslår endringer med milde begrensninger i det som lovmessig ellers ikke ville vært tillatt som nærføring, men likevel med mulighet for eksempelvis lave, ikke-søknads-pliktige støttemurer.

Vedlagte planbeskrivelse er utarbeidet av forslagsstiller. Forslagsstiller ønsker å tilrettelegge for 20 kompakte rekkehus rundt et bilfritt gatetun med felleshus. Forslagstiller 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 illustrerte kvaliteter er ikke sikret. Det er manglende samsvar mellom intensjonene i planbeskrivelsen og det som faktisk er sikret i plankart og bestemmelser. Fagenheten angir at materialet ikke er gjennomgått videre i detalj. Samsvar må derfor sikres før planforslaget sendes på høring.





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

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 framstår den foreslåtte utnyttelsen for høy, noe som har vært faglig formidlet gjennom hele prosessen. 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. Det ble vurdert 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 som ble ansett 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, den økte tettheten medfører at prosjektet fremstår svært trangt og i direkte kontrast til områdets skala. Byplankontoret mener den høye utnyttelsen gjør det utfordrende å løse alle nødvendige funksjoner på en tilfredsstillende måte, og man kan ikke se at planforslaget ivaretar balansen mellom fortetting, bokvalitet, bevaring av og tilpassing til eksisterende bomiljø. Forslagsstiller er faglig uenig og ønsker å fremme saken slik den foreligger, og Byplankontoret sender derfor saken videre til politisk behandling.

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>

Byplankontoret skriver i sitt fagnotat at den høye utnyttelsen og plassering av bebyggelsen mot utkantene av planområdet kan gjøre det utfordrende å oppnå gode overganger mot terreng og eksisterende bebyggelse. Dette kan medføre ulemper for naboeiendommene i form av reduserte solforhold, uheldig nærvirkning og begrensede fremtidige utviklingsmuligheter.



Oppriss (over) mot sett "fra vegen" i retning mot sør (øst til venstre og vest mot høyre på snittet) 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 i høyereliggende terreng 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 tomannsboligen på nabotomta.



Perspektivskisse som viser foreslått bebyggelse i tre etasjer ut mot naboeiendommer (32B og C) og offentlig turveg i øst. Forslaget medfører terrasserte murer på inntil 1, 5 meter. Foreslått utkraging ut over byggegrense vil tangere turvegen. Byrådet vurderer at nærføringen bør avdempes og at mur gir dårlig terrengtilpassing mens knapp bredde hindrer snøopplag på egen grunn og gir redusert framkommelighet.

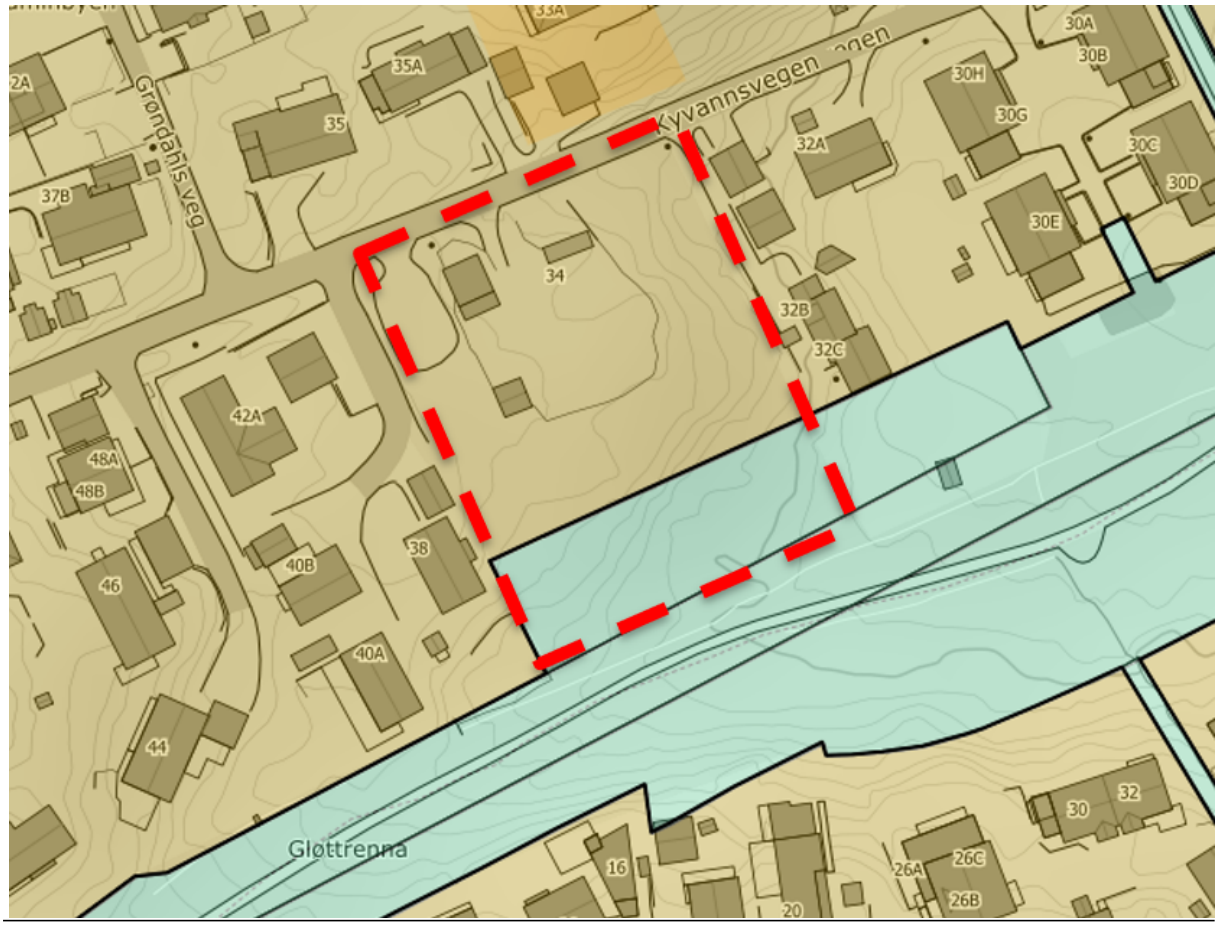
Uenighet om beregning av utnyttelse

Byplankontoret og forslagsstiller er uenige om beregningsmåten for prosjektets utnyttelse. Forslagsstillers beregning på 4,1 boliger per dekar inkluderer hele tomten, med de arealene som er avsatt til blågrønn struktur felt *f_BG*. Byplankontoret viser til at utnyttelsesgraden, i tråd med veileder til Byggteknisk forskrift (TEK 17), skal beregnes ut fra det tomtearealet som er avsatt til boligformål, altså den delen av tomta som inngår i byggesone 3. Minst 50% av uteareal skal ha sol i minst 3 timer sammenhengende timer ved vårjevndøgn etter klokka 12, samt klokka 18 midtsommers – kravet for 20 boliger er dermed 600 m2 totalt. Selv om felles Blågrønn struktur medregnes i MUA, er det ikke nødvendig å regne inn mye av det. Av 1 230 m2 uteareal innenfor BK, har 558 av dette sol kl. 18 midtsommers.

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.

Et lite KPA paradoks

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. Dette kan framstå som et paradoks, men fungerer iht. KPA slik at dersom det bygges færre boenheter enn det tillatte maksimumet på 20, vil kravet øke til 75 m^2 uterom per boenhet, mens for flere enheter enn 20 er kravet lavere, og kun 60 m^2 pr. boenhet. Så et par boenheter mindre gir et krav om mer uteareal. Statsforvalteren viste i sitt innspill til oppstart derfor 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 fram mot sluttbehandling. Selv om planbeskrivelsen og illustrasjonsplanen viser fortau, er arealet langs

Kyvannsvegen avsatt til «annen veggrunn – grønt» i felt (*o_AVG*) i plankartet. Opparbeidelse av fortau er ikke sikret, og påkrevde siktlinjer er ikke vist.

Planforslagets omfang utløser krav i KPA § 4.3 om separat areal for gående frem til nærmeste holdeplass og skole. Fagenheten mener den eksisterende infrastrukturen ikke er dimensjonert for den foreslåtte utnyttelsen, og vurderer det som uheldig å legge opp til en så høy fortetting i et område med mangelfull trafikksikkerhet og et allerede presset vegnett. .

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. 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. Gløttrenna må vurderes oppgradert om det skal være et fullgodt alternativ som skolevei

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 (mot foreslått 2,5 m). 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.

<u>Naturverdier og blågrønn struktur</u>
Byplankontoret er positiv til at blågrønn struktur reguleres i tråd med KPA.

Planforslaget sikrer ikke bevaring av de 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 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 felt *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.

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.

Fakta

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 snarveien, 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.

Byrådets vurdering

Byrådet finner at planforslaget har mange gode kvaliteter, men er i grenseland for utnyttingsgrad i kommuneplanens intensjon og bestemmelser for byggesone 3.

Dette er en vurdering byrådet ønsker tilbakemeldinger på i høringsfasen, og velger derfor å fremme saken tross tvil på noen punkt. Enkelte forhold avbøtes med forslag om vedtakspunkt, andre kan høres som alternativ til opprinnelig fremmet planforslag. Noe må jobbes med fram mot sluttbehandling etter høringsinnspillene har kommet inn.

Det er positivt at forslagsstiller retter prosjektet inn mot kompakte rekkehusenheter som kan være mer overkommelige i etableringsfasen og velegnet for barnefamilier. For å begrense ulempene ved den høye tettheten i planen foreslår byrådet å begrense noen av disse overskridende tiltakene.

Byrådet ønsker også å høre ett alternativ med én rekkehusenhet mindre helt øst i den husrekken som gir mest skygge østover på ettermiddags- og kveldstid for nærmeste tomannsbolig mot øst.

Det har vært faglig uenighet mellom fagenhet og utbygger om beregning av tilfredsstillende uteareal. Byrådet mener at beregningene må følge offentlige standard, men nærheten til friområder kan bidra positivt til prosjektet og bøte på de kvadratmeterne uteoppholdsareal som prosjektet mangler i den delen av tomta som er regulert til byggesone 3 .

Tundannelsen kan gi et trygt og skjermet uteareal og danne grunnlag for nært naboskap og god bokvalitet. På den andre siden er det en ulempe at det indre tunet relativt sett får mindre sol når tettheten i det bebygde området er høy, noe som forsterkes ved bl.a. carport- eller garasjerekke og prioritering av kjørbart areal. Byrådet ønsker derfor ytterligere innspill om utnyttingsgrad, høydevirkning, sol/skygge, avstander til omgivelsene og samsvar med KPA mht. byggesone 3.

Et annet område hvor det har vært uenighet, og der byrådet ønsker innspill på er spørsmålet om fortau. Forslagsstiller erkjenner at det vil bli rundt 90 boliger/boenheter i gata, og at veiledning i KPA angir 30 som grense for anbefaling om å etablere fortau. Siden det bare er anbefalt finner utbygger at det ikke er hjemmel til å stille krav, og ønsker å unngå rekkefølgekrav for opparbeiding av trygg gangforbindelse i hele vegens lengde. De framholder at det sikres at man

kan etablere fortau i framtiden, men foreslår selv å legge inn areal med formål "annen veggrunn".

Imidlertid skal det i henhold til KPA uansett avsettes gangareal langs egen eiendom. Byrådet mener at man bør regulere arealet til fortau med en gang, og dermed sikre mulighet for framtidig fortau uten at andre må omregulere arealet langs vegen. Ved å høre både forslagsstillers løsning og alternativ med fortau, får man innspill på begge deler og får bedre beslutningsgrunnlag til sluttbehandling.

Det er verdifullt at turvegen og Gløttrenna gir gode rekreasjonsverdier og nærhet til Bymarka, derfor er hensyn til - og ønske om trygg skoleveg, koordinering og kunnskapsgrunnlag lagt til som milde vedtakspunkt for videre vurdering mot sluttbehandling.

Konsekvenser for klima og det 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.

Konsekvenser for arbeidsmiljøet, verdiskaping eller næringsutvikling

Ingen kjente konsekvenser.

Økonomiske konsekvenser for kommunen

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.

Byrådets konklusjon

Byrådet finner at planforslaget balanserer kvaliteter og krav slik at det er ønskelig å tillate det lagt ut til offentlig ettersyn og høring. Forslaget tilbyr en ønskelig boligtype som er attraktiv for familier som ønsker å etablere seg i byggesone 3 med de kvaliteter som hører hjemme der. Byrådserklæringen vektlegger gode rekreasjonsmuligheter, lekeplasser, grøntområder og videreutvikling av gode lokalsamfunn også utenfor bykjernen.

Best mulige kvaliteter må holdes opp mot ønsket om å tilrettelegge for at man i snitt tilfører 1800 nye boliger i året i Trondheim. God arealplanlegging har ofte målkonflikter, og dette planforslaget er ikke noe unntak. Byrådets forslag til endringer i vedtakspunkt bidrar til en mer balansert høring. Med bakgrunn i dette anbefaler byrådet at planforslaget legges ut til offentlig ettersyn.

Byrådet i Trondheim, 16.04.2026

Kjetil Ovrid Reinskou
byrådsleder

Trond Grønli Åm
byråd byutvikling

Vedlegg:

1 Kyvannsvegen 34, detaljregulering, offentlig ettersyn - Fagnotat
2 Plankart
3 Reguleringsbestemmelser
4 Planbeskrivelse
5 Kopi av alle innkomne innspill til varsel om oppstart
6 Merknadsbehandling
7 Innspill fra internt samråd med forslagsstillers kommentarer
8 3D-illustrasjoner maks høyde med trær

9 3D-illustrasjoner maks høyder uten trær

10 Sol- og skyggeillustrasjoner

11 Illustrasjonsplan

12 Snitt med vegetasjon

13 Snitt uten vegetasjon

14 Illustrasjoner av nærvikning

15 Illustrasjonsprosjekt

16 Trafikknotat

17 Forslagsstillers notat om krav om gangareal

18 Naturmangfoldsanalyse