PS 177/2026 Kyvannsvegen 34, detaljregulering - til offentlig ettersyn

Byutviklingsutvalgets behandling i møte den 13.05.2026:

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 terrengtilpasning er det ikke tillatt med murer høyere enn 1 meter inntil 1 meter fra nabogrenser og inntil 1,5 meter inntil 4 meter fra nabogrenser. Langs formålsgrense mot turveg tillattes murer inntil 1,5 meter
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.

Behandling:
Ola Lund Renolen (MDG) fremmet følgende alternative forslag på vegne av MDG, SV:

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 tre alternativer:
a) Forslagsstillers alternativ med ovenfor nevnte punkt,
b) et alternativ 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.
c) et alternativ hvor ovenfor nevnte punkt ivaretas og planforslaget i tillegg endres slik:
- utnyttelsen reduseres i tråd med krav til byggesone 3 i KPA slik at skala, høyder og fotavtrykk harmonerer med småhusbebyggelsens grønne preg
- trygg skolevei sikres ved at fortau langs Kyvannsvegen reguleres og opparbeides i 3 meters bredde
- bebyggelse og private uteoppholdsareal skal ikke være nærmere 4 meter fra blågrønn struktur i Gløttrenna
- uteoppholdsareal skal oppfylle kvalitetskravene til solforhold, brukbarhet og helning i KPA § 10.4

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.

Mats Ulseth Ramo (H) fremmet følgende alternative forslag til punkt 3, på vegne av H, V:

For å sikre god terrengtilpasning er det ikke tillatt med murer høyere enn 1 meter inntil 1 meter fra nabogrenser og inntil 1,5 meter inntil 4 meter fra nabogrenser. Langs formålsgrense mot turveg tillattes murer inntil 1,5 meter.

Votering:

Renolens forslag falt med 4 (2SV, MDG, U) mot 11 (5H, 4AP, FrP, V) stemmer.

Innstillingen med unntak av punkt 3 ble vedtatt med 12 (5H, 4AP, FrP, U, V) mot 3 (2V, MDG) stemmer.

Innstillingens punkt 3 vs Ramos forslag til punkt 3, ble Ramos forslag vedtatt med 12 (5H, 4AP, MDG, FrP, V) mot 3 (2SV, U) stemmer.