

## 1. Bakgrunn

### 1.1 Hensikten med planen

Hensikten med planen er å legge til rette for rivning av eksisterende småhus innen planområdet og legge til rette for nye boliger i lavblokker.

### 1.2 Plankonsulent, forslagsstiller

Plankonsulent er Voll Arkitekter AS på vegne av forslagsstiller Fagertunvegen AS.

### 1.3 Tidligere vedtak i saken

Ingen tidligere vedtak i saken

### 1.4 Planprogram/Krav om konsekvensvurdering.

Planforslaget er i samsvar med Kommuneplanens Arealdel (KPA). Og det er derfor ikke krav om konsekvensutredning eller planprogram.

## 2. Planstatus og rammebetingelser

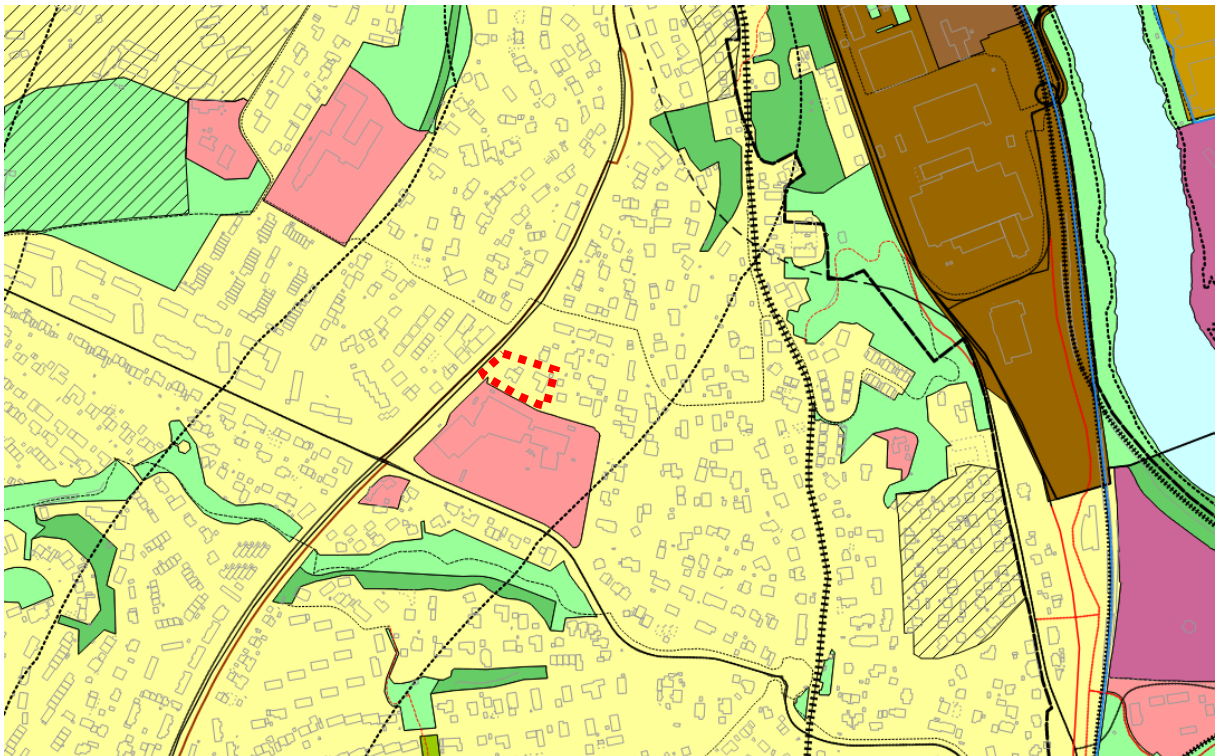
### 2.1 Overordnede planer

Kommuneplanens Arealdel (KPA) regulerer området til Boligbebyggelse, Nåværende.

Planområdet ligger i ytre sone for parkering og uteoppholdsareal.

Planområdet ligger inntil Byåsveien (FV812), som er utpekt til fremtidig trasé for Metrobusslinje 3 og som er regulert til kollektivåre (med krav om min. 6 boliger pr. daa innen planområdet).

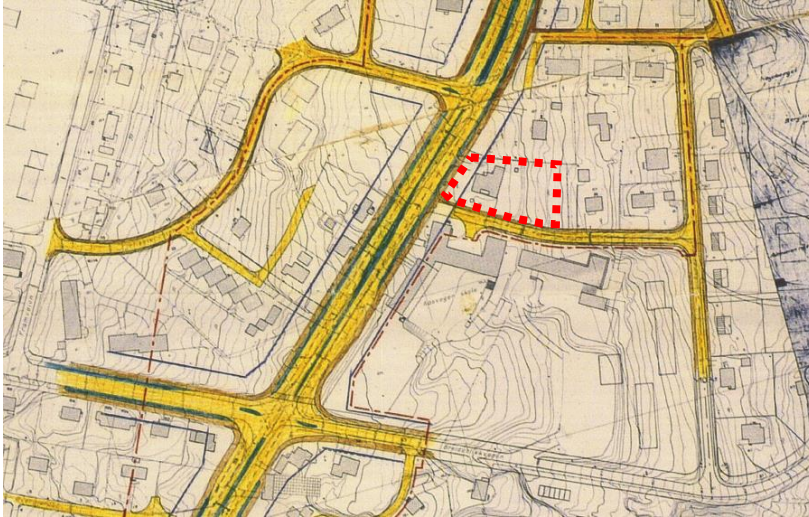
Nærmeste Metrobuss-stopp blir i busslomme ved Åsveien Skole umiddelbart sør for planområdet.



**Figur 1:** Utsnitt Kommuneplanens Arealdel 2012-24 (planområdet er stiplet inn).

## 2.2 Gjeldende reguleringsplaner

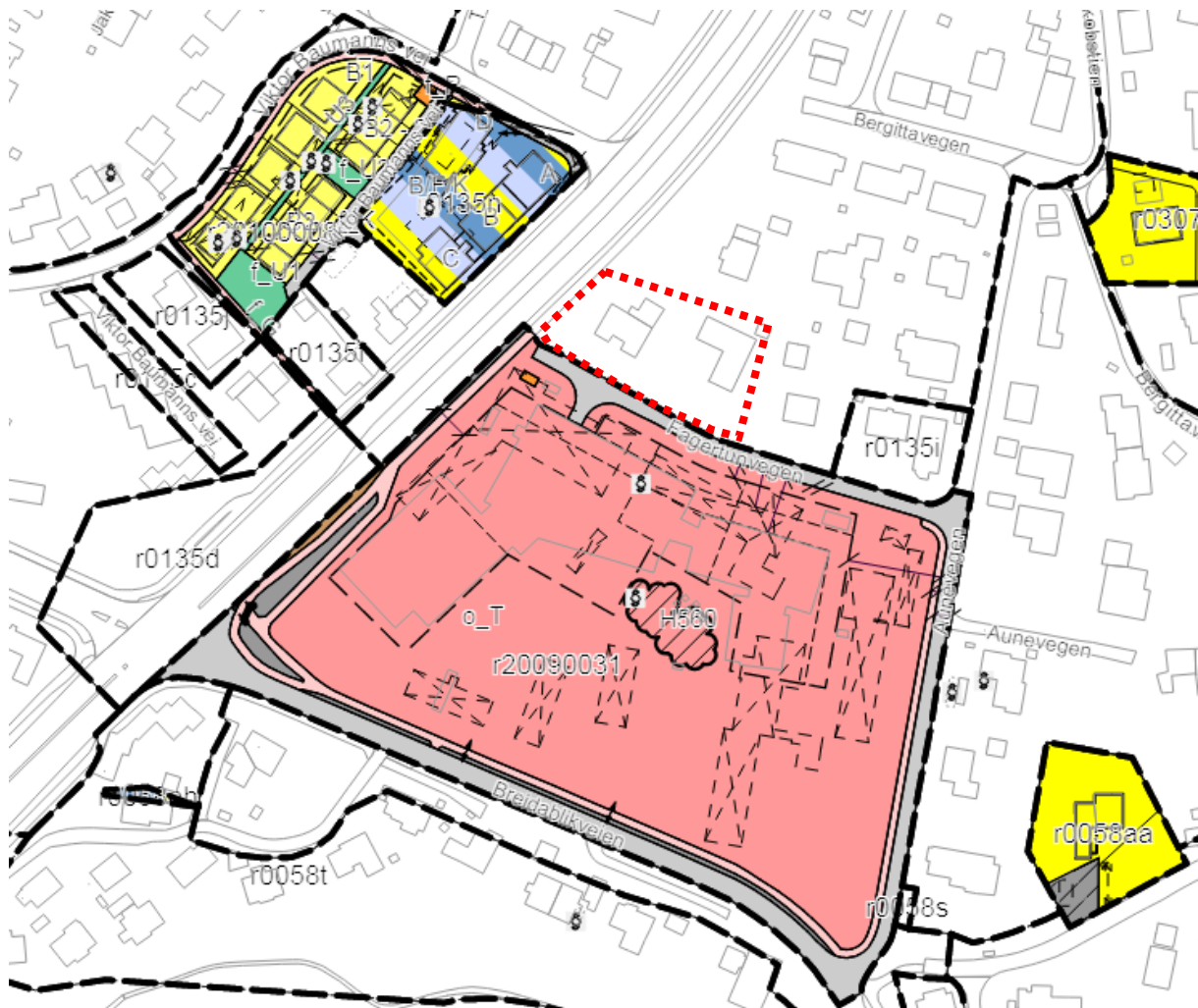
Gjeldende reguleringsplan for området er R135b, som regulerer veistruktur som i all hovedsak tilsvarer dagens veistruktur.



**Figur 2:** Utsnitt av reguleringsplan R135b (planområdet er stiplet inn).

## 2.3 Kart som viser tilgrensende planer og oversikt over status for tilgrensende planer

Det vises til figur 3. Planforslaget avgrenses i plangrensen mot R20090031, og ellers i tomtegrenser.



**Figur 3:** Utsnitt av gjeldende reguleringsplaner i området (planområdet er stiple inn).

#### 2.4 Temaplaner

Planområdet omfattes ikke av egne temaplaner.

#### 2.5 Statlige retningslinjer/rammer/føringer

Samordnet Areal- og Transportplanlegging forutsetter fortetting innenfor gjelde bystruktur, med god tilgang til kollektiv-trafikk og gode løsninger for gående og syklende.

Planområdet ligger inntil Byåsveien med Metrobuss-trasé og eksisterende gang-/ og sykkelveg. Byåsveien og Bredablikkveien er i Miljøpakken i øvrig utpekt til del av hovednett for sykkel (<http://sykkelbyentrondheim.no/kart/>). Planen følger dermed statlige føringer for byutvikling.

#### 2.6 Forholdet til/avvik fra gjeldende planer

Planområdet erstatter gjeldende reguleringsplan for området for å til rette for høyere utnytting. Ellers er planen i samsvar med gjeldende planer.

### 3. Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold

#### 3.1 Beliggenhet, avgrensning, størrelse på planområdet

Planområdet ligger på Byåsen rett nord for Åsveien Skole. Planområdet avgrenses mot sør i Fagertunveien, slik den er regulert og opparbeidet (jf. reguleringsplan R20090031).

Mot vest avgrenses planområdet i tomtegrensen, som stort sett (+/- 13 cm) samsvarer med kant i gang-/ og sykkelveg. Mot nord og øst avgrenses planområdet i tomtegrenser.

Planområdet er på ca. 2,4 daa.

#### 3.2 Dagens bruk og tilstøtende arealbruk

Planområdet er del av et boligområde med småhus på 1 ½ - 2 ½ etasjer. Innen planområdet står en enebolig (Fagertunvegen 7) og en tomannsbolig (Fagertunvegen 3-5) – begge på 1 ½ etasje.

Rett sør for planområdet ligger Åsveien Skole, som er inntil 3 etasjer høy, og med takflater liggende på koter ca. +108,6; +112,7 og +114,5 – med de høyeste bygningsdelene liggende mot Åsveien.

Områdene rundt består ellers av småhus, med noen blokker. Det er pågående fortetting langs Byåsveien. Blokker/punkthus, som ligger vis a vis planområdet på den andre siden av Byåsveien er på 3 etasjer + sokkel og med takkoter på koter ca. +111,8 og +114,5 (husene har penthouse-etasje, som vist på figur 4). Østover langs Breidablikkveien fra Krysset med Byåsveien ligger Blokker på 3 etasjer + takkonstruksjon (se figur 5).

Planområdet må sees som en del av den pågående fortettingen langs Byåsveien. En fortetting som ytterligere aktualiseres av vedtaket om å legge Metrobuss-trasé 3 i Byåsveien. Det er ikke i KPA regulert egne tetthetskrav for Metrobuss-traséene. Ser en overordnet på fortettingen langs Byåsveien (fra Ila til Munkvold) så reguleres det i all hovedsak for blokker på 3-5 etasjer (5 etasjer for ny blok med butikk på Byåsveien 162).



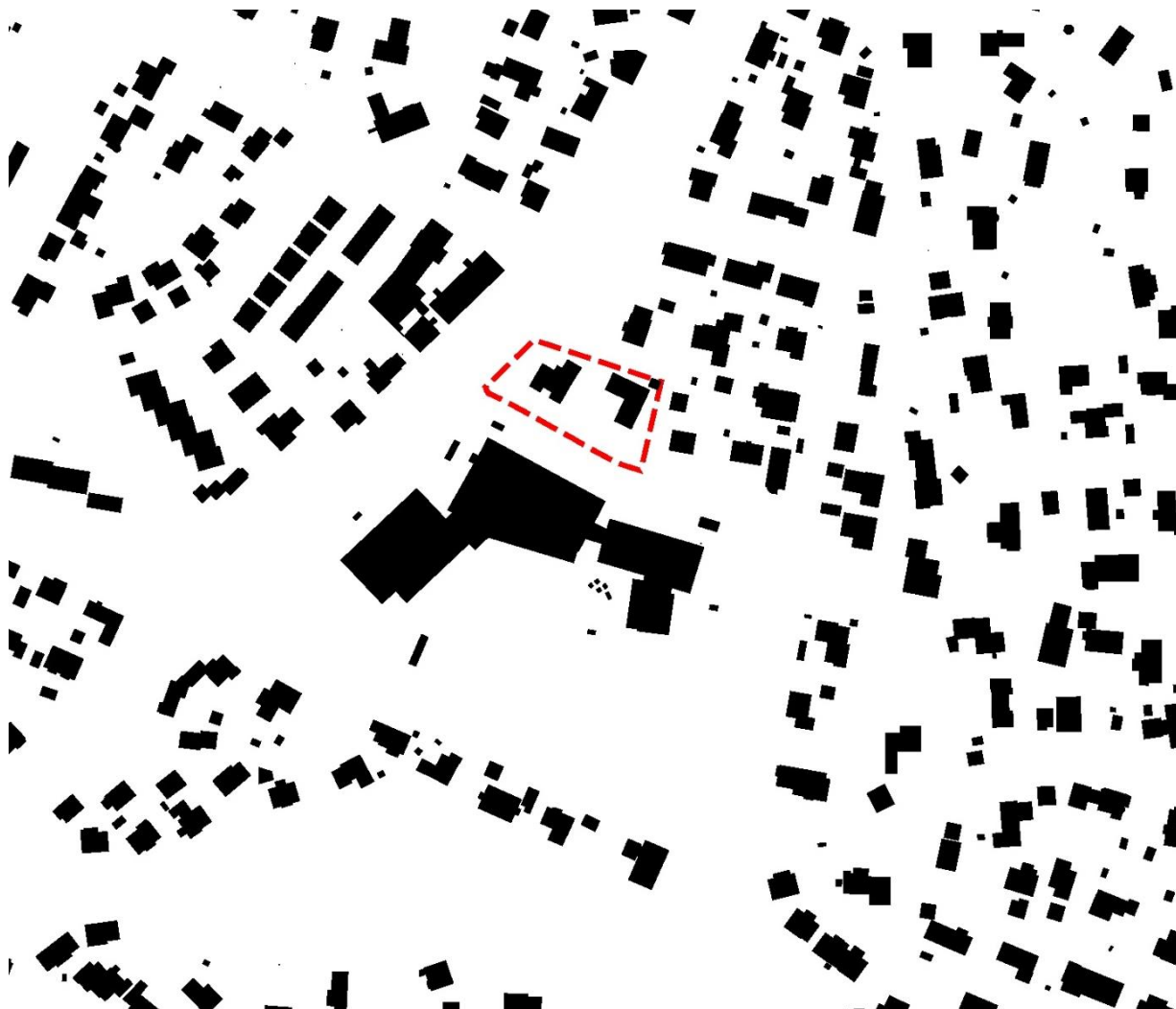
**Figur 4:** Byåsveien sett mot nord. Planområdet ligger bak det hvite stakittet til høyre bildet.



**Figur 5:** Blokker i Breidablikkveien. Planområdet er bak det hvite stakittet til høyre på bildet.

### 3.3 Stedets karakter; struktur, estetikk/byform, eksisterende bebyggelse

Det vises til figurer 3-7. Området består av spredt småhusbebyggelse på inntil 2 ½ etasje, som gradvis fortettes til blokker på inntil 3 ½ etasje (og som nevnt lengere opp ad Byåsveien opptil 5 etasjes blokker).



**Figur 6:** Svartplan av eksisterende bebyggelse. Planområdet er stiplest inn. Målestokk 1:5.000.



**Figur 7:** Eksisterende bygg innen planområdet. Fagertunvegen 3-5 er det mørke huset midt i bildet og Fagertunvegen 7 er det gule huset bak.



### 3.6 Naturverdier

Ingen kjente kulturminner innen planområdet.

### 3.7 Rekreasjonsverdi/rekreasjonsbruk, uteområder

Ingen rekreative områder i umiddelbar nærhet til planområdet.

### 3.8 Landbruk

Ingen Landbruksverdi innen planområdet.

### 3.9 Trafikkforhold

Atkomst til planområdet er fra Fagertunvegen, som er opparbeidet med ca. 6 m's veibredde forbi planområdet. Det er ikke anlagt eller regulert fortau i Fagertunvegen. Det er gang-/sykkelveg i Byåsveien veien umiddelbart vest for planområdet. Og er gang-/sykkelveg i del av Fagertunvegen ca. 60 meter øst for planområdet. Alle trafikkanlegg er oversiktlig opparbeidet og det er ikke noe som tilsier vansker med trafikkavviklingen.

### 3.10 Barns interesser

Planområdet er nabo til Åsveien Skole, men berører ellers ikke denne. Parkering for Åsveien Skole er plassert ut til del av Fagertunvegen vis a vis planområdet; og denne delen av Fagertunvegen vurderes ikke å være del av barnas skoleveg. Planområdet består av private boligtomter uten off. adgang. Barns interesser vurderes dermed ikke å bli påvirket av utbyggingen.

### 3.11 Sosial infrastruktur; skolekapasitet, barnehagedekning, annet

Skolekrets er Åsveien Skolekrets. Barneskole er Åsveien Skole, og ungdomsskole er Sverresborg Skole. Åsveien Skole er nylig oppgradert og har god skolekapasitet. Det er direkte atkomst til skolen via eksisterende gang- og sykkelveier.

Nærmeste barnehage er Julius barnehage, som ligger sør for krysset Byåsveien/Breidablikkveien (ca. 165 m fra planområdet). Ellers er det flere barnehager opp imot Sverresborg. Under Byåsveien er det gang-/sykkelukvert, som sikrer god og sikker atkomst til disse barnehagene og Sverresborg Skole.

### 3.12 Universell tilgjengelighet

Fagertunvegen er for bratt til å ha universell utforming (som krever maks. helling 1:15). Tilgjengelige er Byåsveien såpass slak at det er god tilkomst for kjørestolsbrukere fra (metro-)busstopp i Byåsveien. Innen planområdet vil det følge krav til tilgjengelige bygg og universelt utformede utearealer iht. KPA og Byggteknisk forskrift.

### 3.13 Teknisk infrastruktur; vann, avløp, trafo, energiforsyning, alternativ energi, fjernvarme

Infrastruktur ligger i offentlige veier. Kapasitet for vann, avløp og elektrisitet er ikke kjent i detalj og må kartlegges som ledd i planprosessen.

Planområdet ligger innenfor konsesjonsområdet for fjernvarme. Fjernvarmerøret ligger i Byåsveien.

### 3.14 Grunnforhold; stabilitetsforhold, ledninger, rasfare

Planområdet ligger, iht. NGU sitt løsmassekart innenfor område med tykk havavsetning. Det er gjennomført flere geotekniske undersøkelser i nærhet til planområdet. Senest i 2012 i forbindelse med planleggingen av nye Åsveien Skole. Geoteknisk datarapport R.1535 (v/Trondheim Kommune). Rapporten konkluderer med at:

*"Det er gjort 15 totalsonderinger til antatt fjell. Grunnen i området består av faste masser over fjell. Fjellovergangen varierer fra 1,88 til 8,10 m under terreng. Et tynt lag fyllmasser ligger øverst, fra 0 til maks 1 meters dybde, mens enkelte plasser er det noe dypere lag med fyllmasser, opp til 2 meters dybde. Opprinnelig grunn består av tørrskorpeleire over leire som er fast til meget fast."*

Basert på foreliggende kunnskap og nærhet til borpunkter i R.1535 kan det forventes tilnærmet like grunnforhold innen planområdet. Det vurderes derfor ikke behov for egne geotekniske undersøkelser i forbindelse med regulering.

### 3.15 Støyforhold

Planområdet ligger delvis innenfor rød og gul støysone for vegtrafikkstøy iht. Miljøstatus.

### 3.16 Luftforurensning

Planområdet ligger innenfor gul sone for svevestøv iht. Miljøstatus. Oppløsningen i kartløsningen er svært lav, og rapport over støv (som vil følge planforslaget) vil vise reel utbredelse av støv.

### 3.17 Risiko- og sårbarhet (eksisterende situasjon)

Analysen viser at flg. må ivaretas i reguleringsplanen:

- Vann- og avløp – kapasitet er ikke kjent i detalj. Overvann må også utredes (herunder angitt overvannstrasé i Byåsveien – se ROS-analyse og kommunens kartløsning)
- Støv og luftforurensning fra Byåsveien.
- Støy fra Byåsveien.

### 3.18 Næring

Ingen næring innenfor eller i nærhet til planområdet.

### 3.19 Eksisterende analyser og utredninger

Planen vil basere seg på analyser gjort for regulering av Åsveien Skole (i det omfanget analysene vurderes relevante). Det er bl.a. gjennomført geotekniske undersøkelser i 2012 i forbindelse med planleggingen av nye Åsveien Skole. Geoteknisk datarapport R.1535.

#### 4. Beskrivelse av planforslaget

##### 4.1 Planlagt arealbruk, reguleringsformål

Det planlegges for boliger i lavblokker og med parkering og boder i sokkel/kjeller. Det planlegges for å samle utearealer i et stort gårdsrom.

##### 4.2 Bebyggelsens plassering og utforming

Foreløpig skisse (vedlagt) viser to blokker:

En blokk langsmed Byåsveien, og en L-formet blokk, som sammen med den andre blokken omkranser et sørvestvendt gårdsrom. Bebyggelsen er på 3 etasjer + sokkel/kjeller med parkering og boder. Bebyggelsen foreslås terrassert i nivåer, som følger Fagertunvegen.

Alle støyutsatte boliger vil få stille side, og bebyggelsen bearbeides videre i samarbeid med støykonsulent.

##### 4.3 Bebyggelsens høyde

Forslag til maks.-høyder går frem av plankartet og avspeiler høyder på nyere bygg i området (se avsnitt 3.2)

##### 4.4 Grad av utnytting, inkl sum m<sup>2</sup> BRA til de ulike reguleringsformålene

Det er lagt ved foreløpig situasjonsplan. Planen vil bli videre bearbeidet og detaljert i planprosessen, bl.a. på bakgrunn av innspill fra fagrådgivere på støy, støv, vann og avløp. Dessuten må det forventes innspill under varsel om planoppstart. Og konseptet må videre bearbeides mtp. arkitektur.

Det er på foreløpig situasjonsplan illustrert 10 leiligheter pr. etasje – i alt 30 leiligheter. Samlet leilighetsareal er på skissen ca. 1.850 m<sup>2</sup> sBRA (salgsBRA) og en gjennomsnittlig størrelse på vel 60 m<sup>2</sup> sBRA. BRA for arealer over bakken tilsvarer ca. 2.300 m<sup>2</sup> BRA, som igjen tilsvarer en bruttoutnyttelse (hele planområdet) på ca. 95 % BRA og en nettoutnyttelse (felt B på plankartet) på ca. 104 % BRA.

Størrelsesmessig ønskes bebyggelsen bibeholdt på min. ca. 100 % BRA, som vurderes som et fornuftig minimumsmål mtp. nærhet til Metrobuss.

##### 4.5 Antall arbeidsplasser/størrelse på næringsareal

Det planlegges ikke næringsareal innen planområdet

##### 4.6 Antall boliger, leilighetsfordeling

Det vises til avsnitt 4.4. Antall boliger vil avhenge av endelig konsept for bebyggelsen og kjøpergrupper. Det er fortiden stor etterspørsel i markedet på kompakte leiligheter på ned til 50 m<sup>2</sup> sBRA i snitt. For planområdet (med skissert tetthet) tilsvarer det nær 40 boenheter.

##### 4.7 Bomiljø/bokvalitet

Alle leiligheter får stille side og tilgang til et stort, skjermet og felles uteoppholdsareal.

De øverste leilighetene vil i tillegg få utsikt mot by og fjord. Bomiljøet vurderes derfor å kunne bli veldig bra.

#### 4.8 Parkering, antall p-plasser for bil og sykkel (min/maks).

KPA legger bebyggelsen til ytre sone for parkering med krav til min. 1,2 bil-parkeringsplasser pr. bolig eller 70 m<sup>2</sup> BRA. For sykkel er kravet tilsvarende 2 plasser pr. bolig eller 70 m<sup>2</sup> BRA. Forslagsstiller og plankonsulent ønsker å undersøke muligheten for å redusere parkeringsdekkingen.

#### 4.9 Tilknytning til infrastruktur (vann, avløp, renovasjon, el, fjernvarme med mer)

Det må utarbeides vann- og avløpsplan, som følger reguleringsplanen og nærmere beskriver vann- og avløpssituasjon. Renovasjonsløsning følger av renovasjonsteknisk norm, og det er krav om nedgravde bunntømte containere (gjelder for 10-50 boenheter). Planområdet får krav om tilknytting til fjernvarmeledning i Byåsveien.

#### 4.10 Trafikkløsninger.

Fagertunvegen er atkosmtvei for planområdet. veien har ca. helling på 1:10, hvor den går på nordsiden av Åsveien Skole og frem til planområdet. Veien er dermed godt innenfor kravet til atkomst for redningskjøretøy (maks. 1:12,5 [http://www.tbrt.no/images/dokumenter/Retningslinjer\\_for\\_tilrettelegging\\_revidert\\_030316.pdf](http://www.tbrt.no/images/dokumenter/Retningslinjer_for_tilrettelegging_revidert_030316.pdf)). Fagertunvegen er også utformet iht. maks. helling (1:10) for atkomstvei iht. Vegnormalen (HB N100). Det planlegges for fortau langsmed Fagertunvegen.

Parkering foregår i kjeller.

#### 4.11 Planlagte offentlige anlegg

Det planlegges for off. fortau i fagertunvegen.

#### 4.12 Miljøoppfølging, miljøtiltak

Miljøtiltak gjelder støy og støv fra Byåsveien. Planforslaget har ikke mulighet til å påvirke trafikken i Byåsveien. Men, det vil følge støy- og støvrapporter med planforslaget. Disse rapportene vil redegjøre for nødvendige tiltak innen planområdet.

#### 4.13 Universell utforming, krav til UU, hvordan løses universell tilgjengelighet

Innen planområdet opparbeides uteoppholdsarealer med universell utforming jf. krav i PKA og Byggt teknisk forskrift. Bygg får heis og tilgjengelighet iht. Byggt teknisk forskrift.

#### 4.14 Uteoppholdsareal

Det opparbeides et samlet, skjermet og grønt gårdsrom sentralt i bebyggelsen.

#### 4.15 Landbruksfaglige vurderinger

Ingen landbruksinteresser i nærhet til planområdet. Fortettingen innenfor eksisterende bystruktur vil spare landbruksarealer andre steder i kommunen.

#### 4.16 Kollektivtilbud

Det er gode bussforbindelser i Byåsveien. Nærmeste busstopp for nordgående busser er Ved Åsveien Skole (ca. 75 m sør for planområdet). Nærmeste busstopp for sørgående busser er krysset Breidablikkveien/Byåsveien (ca. 200 m sør for planområdet). Metrobuss-linje 3 planlegges å betjene samme holdeplasser.

#### 4.17 Kulturminner

Verneverdige bygg nord for planområdet (se figur 8) påvirkes ikke av utbyggingen.

#### 4.18 Sosial infrastruktur

Det er god og sikker tilgang til skole og barnehager (se avsnitt 3.11)

#### 4.19 Plan for vann- og avløps samt tilknytning til offentlig nett

Vil følge innsending av planforslaget.

#### 4.20 Plan for avfallsøsning

Vil følge innsending av planforslaget.

### 5. Virkninger av planforslaget

#### 5.1 Overordnet plan

Planforslaget er i samsvar med overordnede planer og legger opp til fortetting av eksisterende boligområde langs Metrobuss-linje 3. Planforslaget vurderes derfor å ha en middels positiv konsekvens for overordnet plan.

#### 5.2 Landskap

Bebyggelsen terrasseres sammen med terrenget og får høyde tilsvarende nyere bygg i Byåsveien. Planforslaget vurderes derfor å ha en ubetydelig konsekvens for landskap.

#### 5.3 Stedets karakter

Nybygg blir høyere enn eksisterende småhus. Bebyggelsen terrasseres sammen med terrenget og får høyde tilsvarende nyere bygg i Byåsveien. Stedets karakter vil endre seg med utbyggingen. Det vil etableres en tydeligere kontakt med Bysåveien, mens skillet mot småhusbebyggelsen blir tydeligere. Planforslaget vurderes derfor å ha en ubetydelig konsekvens for stedets karakter.

#### 5.4 Byform og estetikk

Det vises til punktet over. Gaterommet i Byåsveien vil bli styrekt. Planforslaget vurderes å ha en liten positiv konsekvens for byform og estetikk

#### 5.5 Kulturminner og kulturmiljø,

Det ligger fire bygg med verneverdi c. (laveste verdi) nord for planområdet (se figur 8). Byggene med verneverdi er lavere og mindre enn foreslåtte nybygg. Det er flerfamilie-hus utbygd i første halvdel av 1900-tallet. Byggene er typiske for Trondheim, og det finnes lignende hus i de fleste kvartalene i nærhet til sentrum.

Ingen av byggene vil bli påvirket av utbyggingen, men de vil få en ny nabo i planområdet. Planforslaget vurderes derfor å ha en ubetydelig konsekvens for kulturminner (selve byggene) og en liten negativ konsekvens for kulturmiljø (det bygges blokker i et område med småhus).

#### 5.6 Forhold til krav i Naturmangfoldsloven (kap. II, §§ 8-12)

##### § 8. (kunnskapsgrunnlaget)

Planområdet består av bygg, asfaltert/gruset ferdselsareal og privat hageareal.

Det er ikke i nærhet til planområdet noen kjente naturverdier.

Det er ikke viltpassasjer eller lignende i området.

Det er ikke noen kjente eller observerte naturverdier på tomten

##### § 9. (føre-var-prinsippet)

Det vises til ovenstående punkt. Det er ikke ved befaring funnet naturverdier på tomten og det er usannsynlig at det skal kunne forefinnes. Føre-var-prinsippet vurderes derfor å være ivarettatt.

##### § 10. (økosystemtilnærming og samlet belastning)

Planområdet vurderes ikke å være del av et sårbart økosystem.

Med tiltak i planen omdisponeres arealene noe, men tomten vil bibeholde sitt preg av hage med buske og trær. De småfugler og dyr som vanligvis har tilholdssted i hager vil derfor fortsatt kunne bruke området.

##### § 11. (kostnadene ved miljøforringelse skal bæres av tiltakshaver)

Forslagsstiller kan ikke se at tiltak i planen fører til miljøforringelse. Tiltakshaver er selvsagt innstilt på at utearealer i planområdet skal opparbeides som attraktive arealer med beplanting og vil avholde utgifter til opparbeiding av utearealer.

##### § 12. (miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder)

Bygg oppføres iht. byggeteknisk forskrift, som stiller krav om lavt energiforbruk. Planområdet er lokalisert inn til kollektivnettet med meget bra bussforbindelser. Planen sikrer fortetting innenfor den eksisterende by – noe som statslike og kommunale planer anser som svært positivt med tanke på å skjerme natur- og landbruksområder mot utbygging. Forslagstiller finner derfor at bebyggelsens vil oppføres med miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder.

Det vurderes at planforslaget samlet sett vil ha en ubetydelig konsekvens i forhold til krav i Naturmangfoldsloven.

#### 5.7 Rekreasjonsinteresser/bruk/folkehelse

Planområdet er private tomter uten off. adgang. Det planlegges for nye boliger med felles uteoppholdsareal og direkte atkomst til gang- og sykkel-hovednettet i kommunen.

Det vurderes at planforslaget samlet sett vil ha en liten positiv konsekvens for rekreasjonsinteresser/bruk/folkehelse.

#### *5.8 Uteområder*

Det vises til punktet ovenfor. Det vurderes at planforslaget vil ha en liten positiv konsekvens for uteområder.

#### *5.9 Trafikkforhold, vegforhold, trafikkøkning, kollektivtilbud*

Det opparbeides nytt off. fortau forbi utbyggingsområdet. Ellers brukes eksisterende veier. Det vurderes at planforslaget vil ha en ubetydelig konsekvens for trafikkforhold, vegforhold, trafikkøkning, kollektivtilbud.

#### *5.10 Barns interesser, RPR for barn og planlegging*

Barns Skolevei påvirkes kun i så måte at det blir litt mer trafikk i Fagertunvegen. Det er ellers opparbeidet gang- og sykkelveger i planområdet. Det vurderes at planforslaget vil ha en ubetydelig konsekvens for barns interesser.

#### *5.11 Sosial infrastruktur, skolekapasitet, barnehagekapasitet, annet*

Det er god skolekapasitet og en del barnehager i området. Det vurderes at planforslaget vil ha en ubetydelig konsekvens for sosial infrastruktur, skolekapasitet, barnehagekapasitet, annet.

#### *5.12 Universell utforming*

Innen planområdet vil det følge krav til tilgjengelige bygg og universelt utformede utearealer iht. KPA og Byggeteknisk forskrift. Det vurderes at planforslaget vil ha en liten positiv konsekvens for universell utforming.

#### *5.13 Energibehov, energiforbruk*

Det bygges nye bygg med lavt energiforbruk iht. Byggeteknisk forskrift. Det er krav om tilknytning til fjernvarme. Det vurderes at planforslaget vil ha en middels positiv konsekvens for energibehov, energiforbruk.

#### *5.14 ROS (risiko og sårbarhet)*

Det vises til vedlagte ROS-analyse. Analysen viser at flg. må ivaretas i reguleringsplanen:

- Vann- og avløpsplan (pkt. 8, 20 og 22) må følge reguleringsplanen og må beskrive vannforsyning (herunder brannslukningsvann), avløpssituasjon og overvannshåndtering (herunder angitt flomvei i Byåsveien).
- Støvrapport (pkt. 28) må følge reguleringsplanen og ev. nødvendige avbøtende tiltak må tas inn i reguleringsplanen.
- Støyrapport (pkt. 28) må følge reguleringsplanen og ev. nødvendige avbøtende tiltak må tas inn i reguleringsplanen.
- Trafikksikkerhet (pkt. 42 og 43) må ivaretas i planutformingen.

- Strøm-/kraftforsyning (pkt. 21), nett-eier må kontaktes i planprosessen og ev. behov for nettstasjon klareres.
- Anleggsgjennomføring (pkt. 37 og 44) må sikres gjennom planens bestemmelser.

Samlet vurderes det at planforslaget vil ha en ubetydelig konsekvens for risiko og sårbarhet.

#### *5.15 Jordressurser/landbruk*

Ingen landbruksinteresser i nærhet til planområdet. Fortettingen innenfor eksisterende bystruktur vil spare landbruksarealer andre steder i kommunen. Samlet vurderes det at planforslaget vil ha en ubetydelig konsekvens for jordressurser/landbruk.

#### *5.16 Teknisk infrastruktur, vann og avløp, trafo, annet*

Det vises til punkt 5.14 og vedlagte ROS-analyse. Teknisk infrastruktur vil bli nærmere utredet i forbindelse med reguleringsplanarbeidet. Det antas så langt at planforslaget vil ha en ubetydelig konsekvens for teknisk infrastruktur.

#### *5.17 Økonomiske konsekvenser for kommunen*

Det er foreslått off. fortau, som må overtas og driftes av kommunen. Kostnadsfordeling mellom kommune og utbygger på selve byggingen av fortauet vil bli fastlagt i en utbyggingsavtale. Det vurderes at planforslaget vil ha en liten negativ økonomisk konsekvens for kommunen.

#### *5.18 Konsekvenser for næringsinteresser*

Det vurderes at planforslaget vil ha en ubetydelig konsekvens for næringsinteresser.

#### *5.19 Interessemotsetninger*

Det kan være en interessemotsetning mellom ev. ønske om å bevare strøkskarakter og ønsket om fortetting langs kollektivårer. Det rives imidlertid ingen vernede bygg.

Og KPA vil bli etterfulgt mtp. § 9.1, som sikrer at det tilføres nye kvaliteter i form av bl.a. store, felles uteoppholdsarealer. Fortettingen er i samsvar med statens føringer om samordnet areal- og transportplanlegging og med føringer i KPA om fortetting langs kollektivårer. Plankonsulent vurderer dermed at fortetting må gå foran stedskarakter og planforslaget vurderes å ha en middels positiv konsekvens, også i betraktning av interessemotsetninger.

#### *5.20 Konsekvenser for klima og det ytre miljø*

Det vil bli mere trafikk til planområdet, men denne er stekt begrenset og neglisjerbar sammenlignet med hovedforurensningskilden i området (Byåsveien). Samtidig fortettes det innenfor den eksisterende byen og i tilknytting til kollektivtrafikk og gang-syssel-hovednett. Plankonsulent vurderer dermed at planforslaget har en liten positiv konsekvens for klima og det ytre miljø.

### 5.21 Avveining av virkninger

Det vises til tabellen nedenfor. Planforslaget sine virkninger er i all hovedsak positive mtp., noe som følger av at planforslaget legger opp til en ønsket byutvikling med fortetting innenfor den eksisterende byen og i tilknytting til kollektivtrafikk og gang- og sykkelvegnett.

Negative konsekvenser er små og er knyttet til økonomiske konsekvenser for kommunen (nytt off. fortau) og interessemotsetninger mellom fortetting vs. fastholdelse av småhusbebyggelse.

Jf. pkt. 5.19 vurderes fortettingen som viktigere enn fastholdelse av småhus-bebyggelse.

| Konsekvens                                     | Forhold                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Meget stor positiv konsekvens (++++)</b>    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>Stor positiv konsekvens (+++)</b>           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>Middels positiv konsekvens (++)</b>         | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Overordnet plan</li> <li>• Energibehov, energiforbruk</li> <li>• Interesse motsetninger</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <b>Liten positiv konsekvens (+)</b>            | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Byform og estetikk</li> <li>• Rekreasjonsinteresser/bruk/folkehelse.</li> <li>• Uteområder</li> <li>• Universell utforming</li> <li>• Konsekvenser for klima og det ytre miljø</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>Ubetydelig (0)</b>                          | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Landskap</li> <li>• Stedets karakter</li> <li>• Kulturminner</li> <li>• Forhold til krav i Naturmangfoldsloven</li> <li>• for trafikkforhold, vegforhold, trafikkøkning, kollektivtilbud</li> <li>• Barns interesser</li> <li>• Sosial infrastruktur, skolekapasitet, barnehagekapasitet, annet</li> <li>• ROS (risiko og sårbarhet)</li> <li>• Jordressurser/landbruk</li> <li>• teknisk infrastruktur</li> <li>• Konsekvenser for næringsinteresser</li> </ul> |
| <b>Liten negativ konsekvens (-)</b>            | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Kulturmiljø</li> <li>• Økonomiske konsekvenser for kommunen</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>Middels negativ konsekvens (- -)</b>        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>Stor negativ konsekvens (- - -)</b>         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>Meget stor negativ konsekvens (- - - -)</b> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |

**Tabell 1:** Oversikt over konsekvenser av planforslaget – forslagsstillers vurdering.

## **6. Planprosess og innkomne innspill**

### *6.1 Planoppstart, medvirkningsprosess, evt. planprogram*

Ikke varslet planoppstart enda – avventer til etter oppstartsmøtet.

### *6.2 Sammendrag av merknader med kommentarer*

Vil følge innsending av planforslaget.