



Detaljregulering av Munkvollvegen 67, offentlig ettersyn

Planbeskrivelse

Dato for siste revisjon av planbeskrivelsen : 05.07.2022

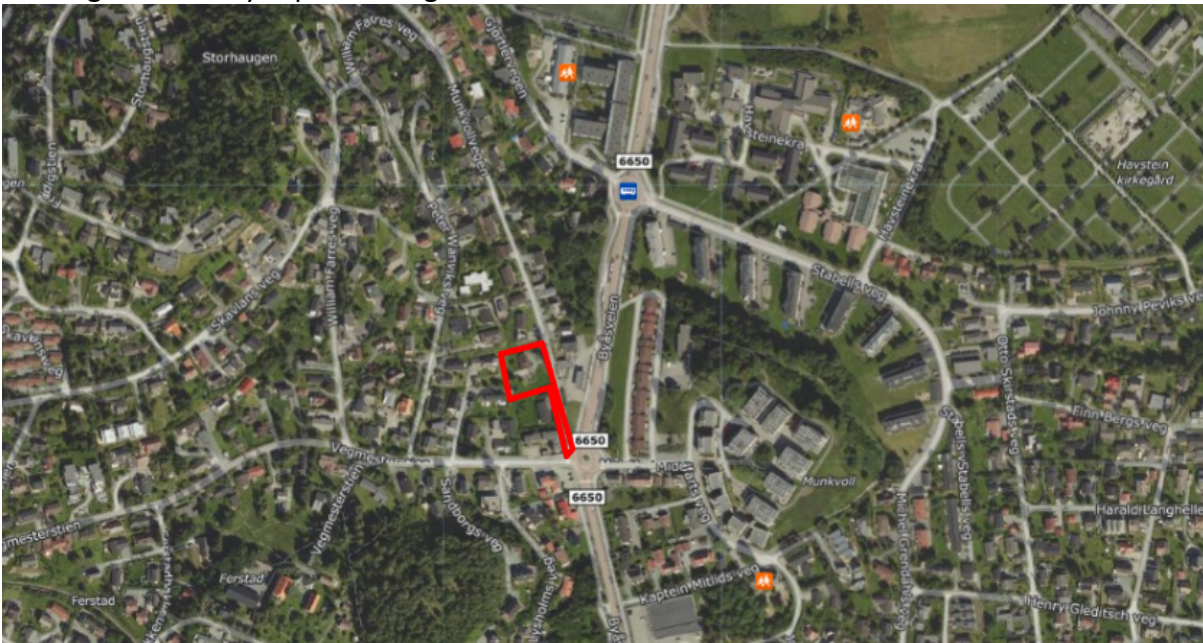
Dato for godkjenning av (vedtaksorgan) : <dato>

Innledning

Reguleringsplanforslaget er utarbeidet av YME Arkitekter som plankonsulent, på vegne av forslagsstiller Sivilingeniør Godhavn AS.

Komplett planforslag forelå 09.03.2022. Hensikten med planen er å legge til rette for bygging av opptil ni boliger samt tilhørende anlegg og infrastruktur.

Planbeskrivelsen bygger på plankonsulentens beskrivelse av planforslaget, men det er gjort endringer for å belyse planforslaget bedre.



Oversiktsfoto med planområdet markert med rødt

Planstatus

Kommuneplanens arealdel 2012-2024 (KPA)

Planområdet er vist som eksisterende boligbebyggelse, og ligger innenfor ytre sone for uterom og parkering. Planområdet ligger også innenfor bestemmelsesområde for kollektivåre med krav om utnyttelse på minimum seks boliger per dekar. Det er i tillegg vist en fremtidig hovedvei i tunnel gjennom/under planområdet i forbindelse med Byåstunellen, men denne traseen er vurdert som ikke lenger aktuell.



Kommuneplanens arealdel

Gjeldende reguleringsplaner

Gjeldende reguleringsplaner for området er:

- r0135g - *Byåsvegen* fra 1978
- r0135l - *Byåsvegen med tilliggende områder (...)* fra 2004
- r0135k - *Munkvollvegen 76, gnr. 97/bnr. 429 m.fl.* fra 2004
- r0042 - *Reguleringsplan for Storhaugen* fra 1951 (ikke stadfestet)

r0135g regulerer en ny trasé for Munkvollvegen blant annet over eiendommen til Munkvollvegen 67, men denne traseen ble bortregulert av r0135l der dagens veitrasé er lagt til grunn. r0135l tillater bolighus i inntil to etasjer og en tomteutnyttelse inntil 45 %. Byggegrensen er satt 10 meter fra midten av Munkvollvegen. r0135k regulerer også veibanen i Munkvollvegen, samt eiendommen på østsiden av veien.

Planområdet, eksisterende forhold

Berørte eiendommer

Planområdet omfatter hele eiendom gnr/bnr 97/97 (Munkvollvegen 67), samt deler av eiendommene 97/1 (kommunal eiendom langs Munkvollvegen), 97/118 (Munkvollvegen 69), 97/429 (Munkvollvegen 76) og 97/615 (fylkeskommunal eiendom i Byåsveien).

Beliggenhet, avgrensning, størrelse på planområdet

Planområdet ligger på Munkvoll og avgrenses av Munkvollvegen i øst. Mot nord, sør og vest avgrenses planområdet av et småhusområde primært bestående av eneboliger. Planområdet i sin helhet er ca. 2,8 dekar, mens eiendommen til Munkvollvegen 67 er 1769 m². Avstanden til Torvet er ca. 5 km, og det fremtidige lokale senteret på Havstad ligger ca. 500 meter mot nord.

Dagens bruk, tilstøtende arealbruk, stedets karakter

Munkvollvegen 67 er i dag bebyggt med en enebolig med mønehøyde c+169,19, omkranset av et stort hageareal. På motsatt side av Munkvollvegen ligger et boligprosjekt med servering i sokkel, samt en bensinstasjon med innkjøring fra Byåsveien. I krysset Vegmesterstien/Munkvollvegen ligger et nyere kommunalt boligkompleks.

Området nord, sør og vest for planområdet preges av småhusbebyggelse fra siste halvdel av 1900-tallet, primært ene- og tomannsboliger. Området har et grønt preg der mange eiendommer har store hager, og det står flere store trær langs Munkvollvegen og eiendommen til nr. 67. Bebyggelsen er hovedsakelig i 1-2 etasjer med saltak, noe bebyggelse har også sokkel. Øst for planområdet, langs Byåsveien, er det større og mer bymessig bebyggelse med flatt tak.



Eksisterende bebyggelse i området (Google maps)

Landskap, topografi, solforhold

Planområdet ligger i en sørøstvendt skråning som "lander" i Byåsveien. Landskapsrommet domineres av Storhaugen i nordvest, Ferstad i sørvest og Munkvoll gård i sørøst. Selve eiendommen har en svak stigning mot nordvest, mellom c+158 og c+161, med et brattere parti i nordvestre hjørne mellom c+161 og c+165.

Planområdet har gode solforhold, men vil til en viss grad påvirkes av Storhaugen og Ferstad sen høst og tidlig vår.

Kulturminner og kulturmiljø

Det er ikke registrert automatisk fredede kulturminner, bygninger med antikvarisk verdi eller kulturmiljøer i området.

Naturverdier

Det er ikke registrert naturverdier innenfor planområdet.

Rekreasjonsverdi

Nærmeste friområde er "Slottet", et friområde i forbindelse med Ferstad gård. Det er gang- og sykkelavstand til Bymarka. Det er nærhet til flere idrettsanlegg blant annet Astorbanen og Havstad sykkelpark, Havsteinbanen, Havstein golfbane og Dalgård idrettsanlegg.

Trafikkforhold og kollektivtilbud

Avkjørsel til eiendommen er fra Munkvollvegen. Munkvollvegen har mellom 4-5 meter bredde langs planområdet og har ikke fortau. Trafikkmengden anslås til å være ca. 100 kjøretøy i døgnet og fartsgrensen er 30 km/t. Munkvollvegen møter hovedveien i området Byåsveien som en femte arm i en rundkjøring. Det går tosidig hovedsykkelvei med fortau langs Byåsveien mot nord, og tosidig gang- og sykkelvei mot sør blant annet mot Byåsen skole.

Nærmeste bussholdeplass er "Stabells veg" ca. 100 meter nord for planområdet langs Byåsveien. Området har god kollektivdekning med blant annet metrobusslinje 3 (Hallset-Lohove) og linje 23 (Sandmoen-Pirbadet). Trikkeholdeplassen "Munkvoll" ligger ca. 500 meter sør for planområdet.

Sosial infrastruktur

Planområdet tilhører Byåsen barneskole og Ugla ungdomsskole. Begge skoler har ledig kapasitet. Byåsen skole ligger ca. 400 meter sør for planområdet, mens Ugla skole ligger ca. 1 km mot vest. Det ligger også flere barnehager i nærområdet

Universell utforming

Planområdet er ikke universelt utformet i dag. Adkomsten har naturlig helning og dårlig underlag i form av grovkornet grus og plen.

Teknisk infrastruktur

Det går en felles kommunal vann- og avløpsledning, samt vannledning, gjennom planområdet. Det er delvis etablert separatsystem i området. Aktuelle kommunale vann- og avløpsledninger i området er hovedsakelig lagt rundt 1970-tallet. Unntaket er ledningene i Byåsveien som er lagt i 1996. Nøyaktig plassering og dimensjoner av eksisterende kommunale og private VA-ledninger må kontrolleres i detaljprosjekteringsfasen. Det er begrenset kapasitet på strømmettet i området. Planområdet ligger utenfor konsesjonsområde for fjernvarme.

Grunnforhold

Iht. kommunens kartløsning finnes det ikke kvikkleire, forurenset grunn eller grunnvann innenfor planområdet. Løsmassene i grunnen består av forvittringsmateriale og hav- og fjordavsetning, tykt dekke. Det er registrert en flomvei langs Vegmesterstien like sør for planområdet.

Støyforhold

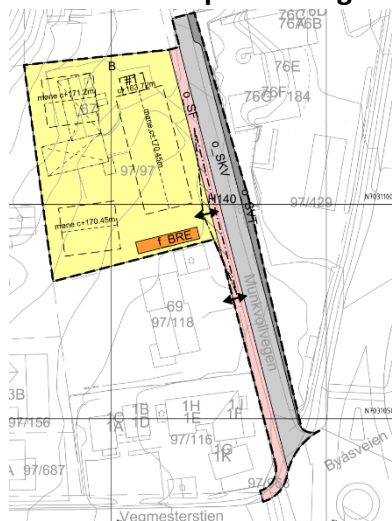
Store deler av eiendommen Munkvollvegen 67 ligger i gul støysone i dagens situasjon.

Risiko og sårbarhet (eksisterende situasjon)

Risiko- og sårbarhetsanalysen viser at det knyttes størst risiko til følgende tema:

- Brann i bygninger og anlegg
- Eksplosjonsfare fra bensinpumper på naboeiendom
- Trafikkulykker ved av- og påkjøringer
- Overvann
- Løsmasseskred

Beskrivelse av planforslaget



Plankart på grunnen

Planlagt arealbruk, reguleringsformål

Planområdet reguleres til boligbebyggelse (B), renovasjonsanlegg (f_BRE), kjøreveg (o_SKV), fortau (o_SF), annen veggrunn - teknisk anlegg (o_SVT) og parkeringskjeller (f_P i plankart under grunnen).

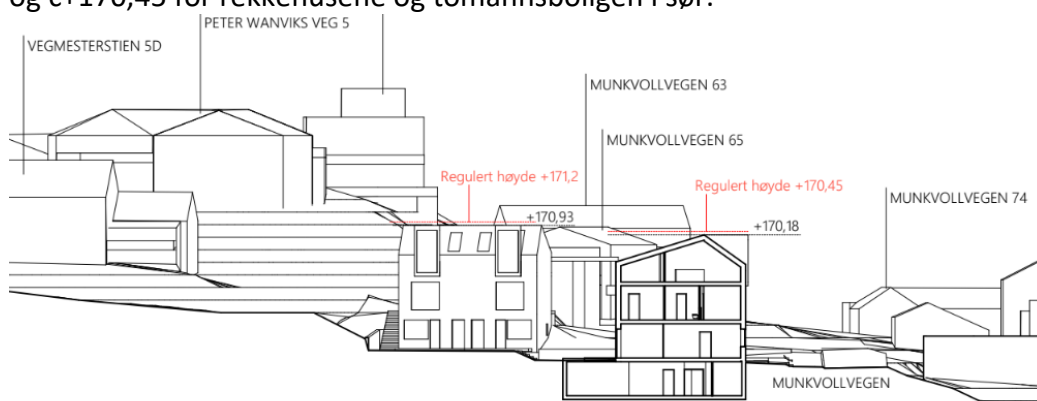
Bebyggelsens utforming, plassering og høyde

Planforslaget legger til rette for fortetting i et etablert boligområde, der eksisterende bebyggelse på eiendommen forutsettes fjernet. Bebyggelsen foreslås i tre volum. Det største volumet legges langs Munkvollvegen som rekkehus, mens to vertikaldelte tomannsboliger plasseres i nord og sør lenger inne på eiendommen. Tommannsboligene i nord får sokkeletasje som følge av terrenget som skrår nordvest på eiendommen. Sammen danner dette et tun med felles uteoppholdsareal. Adkomst for boligene langs Munkvollvegen skjer direkte fra fortau, via private forhager. Gulvplan for 1. etasje og inngangspartiene til boligene trappes, slik at de tilpasses stigningen i Munkvollvegen.



Planforslaget sett fra vest

All boligbebyggelse foreslås med maksimalt tre etasjer og skal utføres med saltak med ulik vinkel på hver side av mønet. Takvinkel skal være minimum 16,5 og maksimalt 36 grader. Hver boenhet kan ha et takopplett med maksimal lengde på 2,3 meter, der takopplettene tillates etablert inntil 0,8 meter ut over byggegrense. Maksimalt tillatt mønehøyde er c+171,2 for tomannsboligen i nord og c+170,45 for rekkehusene og tomannsboligen i sør.



Snitt mot nord med tomannsbolig i nord og rekkehus

På nordenden av rekkehusene, innenfor bestemmelsesområde #1, foreslås et mindre tilbygg med maksimal høyde c+163,72. Tilbygget skal brukes til sykkelparkering, og ha trapp og løfteplattform ned til parkeringsanlegget.

Under rekkehusene plasseres parkeringskjeller/sokkel (f_P) med bil- og sykkelparkering og bodareal. Sør på eiendommen legges det til rette for en mindre bod rundt avfallshåndteringen innenfor felt f_BRE, det tillates også sykkelparkering innenfor dette feltet.

Grad av utnyttning, antall boliger og leilighetsfordeling

Samlet bruksareal innenfor planområdet skal ikke overstige 1350 m² BRA, areal helt eller delvis under bakken skal ikke medregnes. Det tillates etablert maksimalt ni boenheter, dette vil gi en

boligtetthet på fem boliger per dekar. Det planlegges fem boenheter i rekkehus og fire boenheter fordelt på to tomannsboliger.

Uteoppholdsareal

Tunet mellom bebyggelsen vil ligge på ett plan og skal være felles uteoppholdsareal for boligene innenfor planområdet. Det skal tilrettelegges for leke- og møteplasser og varierte uteoppholdsareal for ulike aldersgrupper og mennesker med ulike behov, samt beplantning. Rekkehusene foreslås lagt mot øst for å skjerme uterom og øvrig bebyggelse for støy fra Munkvollvegen og Byåsveien. Det felles uteoppholdsarealet vil tilfredsstille kravet til solfylt areal på nøkkeltidspunktene 21. mars kl. 15 og 23. juni kl. 18.

	KRAV I KPA / UTEROMSVEILEDER	VIST / ILLUSTRERT	AVVIK
SAMLET BRA FOR BOLIGENE INKL BODER I KJELLER		1303,2 M2	
SAMLET UTEOPPHOLDSAREAL / KRAV 50 M2 PER BOENHET ELLER PER 100 M2 BRA	450 M2	541 M2	+91 M2
FELLES UTEOPPHOLDSAREAL PÅ BAKKEN / KRAV 50%	225 M2	265 M2	+40 M2
SOLFYLTT FELLES UTEAREAL 21. MARS KL.15:00 / KRAV MIN 50%	113 M2	148 M2	+35 M2
SOLFYLTT FELLES UTEAREAL 23. JUNI KL.18:00 / KRAV MIN 50%	113 M2	164 M2	+51 M2

Uteromsregnskap



Felles uteoppholdsareal medregnet i uteromsregnskapet (til venstre) og solfylt areal 21. mars og 23. juni

Det planlegges også uteareal langs eiendoms grensene samt en gårdsplass i forbindelse med avkjørselen og et lite areal nord for rekkehusene. Gårdsplassen i sør vil ligge ett nivå lavere enn uteoppholdsarealet for øvrig. Disse arealene er ikke medregnet i uteromsregnskapet da de ikke møter kvalitetskravene i kommunens uteromsveileder.

Planforslaget legger opp til privat uteoppholdsareal på markterrasser og plenarealer for samtlige boenheter. Tomannsboligene får private uteoppholdsarealer på begge sider av boligene, med direkte tilgang til felles uteoppholdsareal fra den ene siden. Rekkehusene får private uteoppholdsarealer mot vest, mens på østsiden mot Munkvollvegen vil de ha forhage og inngangsparti. Den nordligste boenheter i rekkehusene kan ha privat uteoppholdsareal på taket til tilbygget innenfor bestemmelsesområde #1.

Universell utforming

Det felles uteoppholdsarealet vil i stor grad ligge på ett plan og ivareta universell utforming. Høydeforskjellen mellom uteoppholdsarealet og gårdsplassen tas opp med trapp, men tilgjengeliggjøres via nytt fortau som får en maksimal stigning på 1:15. Det vil også være

løfteplattform fra parkeringsanlegget. Det stilles i bestemmelsene krav til at minimum 30 % av boenhetene skal ha alle hovedfunksjoner på inngangsplanet med tilgang til universelt utformet uteoppholdsareal. Utomhusplanen som skal følge søknad om igangsettingstillatelse skal vise hvordan universell utforming ivaretas i planen.

Som følge av bebyggelsen tilpasning til terrenget med direkte kontakt med gatenivået langs Munkvollvegen, så vil flere boenheter få en innendørs nivåforskjell i 1. etasje og dermed ikke kunne være tilgjengelige boenheter.

Trafikkløsninger

Kjøreadkomst til eiendommen er fra Munkvollvegen, gårdsplassen og inn til parkeringsanlegget. Munkvollvegen foreslås innenfor planområdet utvidet til 5 meter og opparbeidet med et 2,5 meter bredt offentlig fortau langs vestsiden av veien. Fortauet vil kobles på eksisterende fortau i Vegmesterstien.

Eksisterende trapp fra veien og ned til naboeiendommen gnr/bnr 97/429 skal reetableres som en vinkeltrapp som følge av veiltaket. For å få til dette må det skjæres ut et stykke av den eksisterende støttemuren i dette området. Det må videre etableres en støttemur lenger sør langs denne eiendommen slik som illustrert i utomhusplanen. Muren vil gå over i en liten skråning i sør. Eksisterende mur ved naboeiendommens gårds plass må også forlenges sørover med ca. 5,5 meter innenfor felt o_SVT. Arealbehovet knyttet til veiutvidelse, fortau og tiltak langs østsiden av veien (bortsett fra etablering av trapp) foreslås i hovedsak løst innenfor den kommunale eiendommen langs Munkvollvegen og uten at private eiendommer berøres. Kun en liten stripe av egen eiendom benyttes til fortausareal. Men dette betyr samtidig at fortausbredden blir kun 2,5 meter og ikke 3 meter som er kommunens normkrav.

Parkering

Bilparkering skal etableres i kjeller. Det skal settes av minimum 0,8 og maksimalt 1,0 parkeringsplasser per boenhet. Minimum én av parkeringsplassene skal være HC-parkering der det stilles krav til at det skal være minimum 2,3 meter fri høyde i kjørebane frem til og over HC-parkeringsplass. Det skal etableres minimum tre sykkelparkingsplasser per boenhet. 50 % av disse skal etableres innendørs. 10 % av plassene skal tilrettelegges for transportsykler eller lignende, samtlige av disse skal plasseres innendørs.

Renovasjon

Løsningen vil bestå av småbeholdere på hjul som skal ligge innenfor felt f_BRE.

Teknisk infrastruktur

Det foreslås at det legges nye ledninger i den opparbeidete Munkvollvegen, der eksisterende private ledninger over eiendommen fra Munkvollvegen 63, 65A og 65B føres inn på de nye ledningene.

Miljøoppfølging, miljøtiltak

Plan for beskyttelse av omgivelsene mot støy og andre ulemper i bygge- og anleggsfasen skal følge søknad om tillatelse til tiltak.

Risiko og sårbarhet (planlagt situasjon)

ROS-analysen foreslår følgende tiltak for å forebygge/forhindre uønskede hendelser:

Brann i bygninger og anlegg, og eksplosjonsfare fra bensinpumper på naboeiendom:

Brannsikkerhet skal sikres gjennom krav i plan- og bygningsloven og TEK17. Planen må ivareta at foreslått bygningsmasse er tilrettelagt løsninger for slukking, rømning og tilstrekkelig fremkommelighet for slukkebil. Plassering og utførelse av bygg skal muliggjøre redning via trapperom og til terreng. Til og med 3. etasje kan stigemateriell brukes til redning. VA-plan sikrer tilstrekkelig tilgang på slukkevann/kummer. Det foreslås ingen begrensende tiltak på naboeiendommen, men bebyggelsen i planforslaget må ha tilstrekkelig branntiltak.

Trafikkulykker ved av- og påkjøringer:

Planforslaget legger opp til nødvendige tiltak innenfor planområdet ved at det reguleres frisiktzone ved avkjørsel til eiendommen, samt at det skal opparbeides et fortau fra eiendommen og ned til krysset med Vegmesterstien som et rekkefølgekrav til planen. Siktkrav mot rundkjøringen i Byåsveien er også oppfylt.

Overvann:

Det stilles krav i bestemmelsene til teknisk godkjent plan for vann og avløp. Overvann i størst mulig grad skal håndteres på egen eiendom. Overvann fra naboeiendommer i vest skal infiltreres i regnbed eller føres til fordrøyningsmagasin. Interne gangforbindelser og kjøreareal skal utformes med permeable overflatematerialer for at mest mulig av overvannet skal tilbakeføres til grunnen.

Løsmasseskred:

Det stilles krav i bestemmelsene om at geoteknisk prosjektering skal være ferdig før rammetillatelse kan gis.

Virkninger av planforslaget

Overordnet plan

Planforslaget er i samsvar med hovedtrekk og rammer i overordnet plan. Det er avvik fra KPA med tanke på boligtetthet og parkeringsdekning for bil. Foreslått tetthet på fem boliger per dekar er under minimumskravet i KPA langs kollektivårer på seks boliger per dekar. Det foreslås en parkeringsdekning på minimum 0,8 og maksimalt 1,0 parkeringsplasser per boenhet, der minimumskravet for ytre sone er 1,2 parkeringsplasser per boenhet eller per 70 m² BRA.

Landskap (nær- og fjernvirkning)

Planforslaget vil ikke påvirke de store landskapstrekkene i vesentlig grad. Bebyggelsen vil påvirke nærvirkningen fra Munkvollvegen ved at det blir flere bygningsvolum på eiendommen, og at bebyggelsen vil legges nærmere veien og nabogrensene enn dagens enebolig.

Stedskarakter

Det foreslås tettere bebyggelse langs Munkvollvegen som vil ligge eksponert mot Byåsveien, og mer oppbrutt bebyggelse inn mot småhusbebyggelsen i nord, sør og vest. Planforslaget forholder seg på den måten til strukturen i området, selv om det blir en høyere tetthet innenfor planområdet. Fotavtrykket til tomannsboligene er sammenlignbart med eksisterende bebyggelse i området, men ny bebyggelse foreslås med tre etasjer som er én etasje høyere enn i det meste av omliggende bebyggelse. Rekkehustypologien som foreslås finner man ikke igjen langs Munkvollvegen eller vest for planområdet, men på østsiden av Byåsveien i Midelfarts veg ligger det en lengre rekke med kjedede eneboliger som til en viss grad er sammenlignbart. Parkeringskjeller/sokkel i foreslått omfang og mulighet for takopplett er nye elementer langs Munkvollvegen. Ny bebyggelse skal utformes med saltak for å tilpasse seg takformen som er mest vanlig i området. TUNET mellom bebyggelsen i planforslaget vil ligge i forlengelse av den store hagen til naboen i Vegmesterstien 5D vest for planområdet.

Tilpasning til eksisterende terreng

Bebyggelsen tilpasser seg eksisterende høyder langs Munkvollvegen, der rekkehusenes inngangspartier trappes slik at hver boenhet kan ha direkte adkomst fra fortauet via egen forhage. Parkeringsanlegget vil ligge eksponert som en sokkel på gavlveggen mot sør, men ligger under terrenget for øvrig. Denne løsningen gir en høydeforskjell fra gårdsplassen og til nivået over på ca. 2,5 meter, som må tas opp med en trapp. Universelt utformede forbindelser innad i planområdet blir dermed dårligere. Tomannsboligen i sør vil også som følge av dette ligge ca. 1 meter høyere enn terrenget på naboen i sør sin eiendom. I den vestlige delen av planområdet skråner det i dag opp mot nordvest, noe som gjør at tomannsboligen i nord utformes med sokkeletasje som tilpasning.



Planforslaget sett fra øst mot Munkvollvegen

Naturverdier

Trerekka som står på eiendommen langs Munkvollvegen må fjernes for å opparbeide fortauet.



Støyforhold og luftkvalitet

Den planlagte bebyggelsen vil ha et støynivå over grenseverdi for gul støyzone, opp til L_{den} 62 dB. Det oppnås stille side med støynivå under L_{den} 55 dB mot vest og nord. Alle boenheter vil ha tilgang til stille side, og det er planlagt ett eller flere soverom mot stille side i hver boenhet. Felles og privat uteoppholdsareal vest for rekkehusene vil ha tilfredsstillende støynivå. Beregninger av luftkvalitet viser at hele planområdet har konsentrasjoner under grenseverdi for gul sone.

Støysituasjon

Trafikkforhold

Planforslaget legger opp til en økning på åtte boenheter sammenlignet med dagens situasjon, noe som vil utgjøre en trafikkøkning langs Munkvollvegen på ca. 30 kjøretøy per døgn. Ettersom Munkvollvegen er en blindvei vil det bli økt trafikk kun på strekningen mellom utbyggingsområdet og rundkjøringen i sør. På denne strekningen vil det etableres fortau som et rekkefølgekrav til planen, og som dermed vil ivareta trafiksikkerheten. Rundkjøringen i Byåsveien som Munkvollvegen kobler seg på har kapasitet til å tåle en slik trafikkøkning. Munkvollvegen kobler seg på rundkjøringen i en unormert vinkel som en femte arm, men siktkravet iht. vegnormalen oppfylles.

Barns interesser

Uteoppholdsarealet skal utformes med lekeareal tilpasset barn i ulike aldersgrupper. Fortauet langs Munkvollvegen vil bidra til en tryggere skolevei.

Teknisk infrastruktur

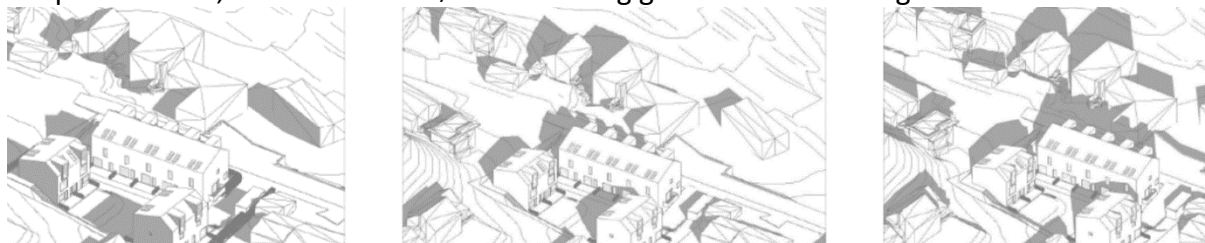
Det stilles krav om at det skal foreligge en godkjent teknisk plan for vann og avløp før igangsettingstillatelse kan gis.

Det er begrenset kapasitet på strømmettet i området. Når eventuelt nytt økt effektbehov er synliggjort må Tensio kontaktes slik at de kan prosjektere og avtale ny forsyning.

Nabovirkninger

Ny bebyggelse i planforslaget vil gi flere bygningsvolum og bli høyere enn eksisterende enebolig (c+169,19), og vil derfor medføre at naboene i vest får endrede utsiktsforhold mot øst. Disse husene ligger imidlertid noe høyere i terrenget og henvender seg i større grad mot sør. Nabo i nord med blant annet en takterrasse henvendt mot sør og øst vil også få endret utsiktsforhold mot sør som følge av ny bebyggelse. Utsikt mot øst vil ikke endres for denne eiendommen. Ny bebyggelse vil også plasseres nærmere naboeiendommen i sør med et volum/høyde som vil utgjøre en skalaforskjell mot naboens enetasjes hus.

Planforslaget gir store skyggevirkninger mot nabo i øst sitt felles uteoppholdsareal på bakkeplan på nøkkeltidspunktet 21. mars kl. 15, men berøres i liten grad før dette tidspunktet. Felles takterrasse vil ikke berøres. Nabo i nord vil også få skyggevirkninger på sitt hageareal på utredede tidspunkt i mars, men vil ikke berøres i vesentlig grad utover våren og sommeren.



Skyggevirkning mot nabo i Munkvollvegen 76 på kl. 12, 14 og 15 21. mars

En liten bit av eiendommen gnr/bnr 97/118 (Munkvollvegen 69) er tatt med i planområdet som følge av frisisiktsonen som reguleres i forbindelse med avkjørselen til ny bebyggelse i planforslaget, men planforslaget får ingen konsekvenser for eiendommen utover dette. Eiendommen gnr/bnr 97/429 (Munkvollvegen 76) berøres ved at eksisterende trapp må reetableres som følge av utvidelsen av veien.

Virkninger som følge av klimaendringer

Vann:

Det er ikke registrert flomveier som berører eller kan berøre planområdet, og det er ikke planlagt utslipp eller betydelige endringer fra dagens situasjon som vil få negative konsekvenser for vannmiljøet i nærliggende resipienter i området.

Vind:

Fremherskende vindretning er fra nordvest i sommermånedene og fra sør i året for øvrig. Bebyggelse i sør vil dermed skjerme felles uteoppholdsareal for vind i vintermånedene, mens det nordligste bygget vil skjerme noe i sommermånedene.

Grunnforhold/skredfare:

Det er ikke utført geotekniske undersøkelser, men i bestemmelsene stilles det krav om at geoteknisk prosjektering skal være ferdig før rammetillatelse kan gis.

Potensial for miljøvennlige transportvalg

Planområdet ligger like ved Byåsveien som har god kollektivdekning. Det går også en hovedsykkelrute (Byåsruta) forbi planområdet. Det er nærhet til skoler, barnehager, dagligvarehandel og fremtidig lokalt senter på Havstad. Parkeringsdekningen for bil er også relativt lav, mens sykkelparkering er økt over minimumskravet i KPA. Samlet kan dette bidra til at flere velger miljøvennlige transportmidler, og at planforslaget er i tråd med byveksttalen. Nærhet til Bymarka og flere typer idrettsanlegg er også positivt i et folkehelseperspektiv.

Skolekapasitet

Søknad om tiltak for boliger kan ikke godkjennes før det er dokumentert tilstrekkelig skolekapasitet.

Økonomiske konsekvenser for kommunen

Det skal etableres et nytt offentlig fortau langs planområdet som må driftes av Trondheim kommune.

Planlagt gjennomføring

Offentlige samferdselsanlegg, felles uteareal og renovasjon skal være etablert som rekkefølgekrav før brukstillatelse kan gis.

Innspill til planforslaget

Varsel om planoppstart ble sendt ut til offentlige høringsparter, naboer og andre berørte parter 17.06.2021, og kunngjort i Adresseavisen 19.06.2021. Det kom her inn fem merknader til planforslaget som oppsummeres under:

Dato	Merknader	Forslagsstillers kommentar
06.07.2021	<p><u>Statsforvalteren i Trøndelag:</u> <i>Overordnede føringer:</i> Planområdet er over 1,5 dekar og ligger innenfor bestemmelsesområde for kollektivåre i KPA, noe som tilsier at det skal være en arealutnyttelse på seks boliger per dekar.</p> <p><i>Landbruk:</i> Det er positivt at parkering skal skje i kjeller. Legger til grunn at det sikres begrensninger i overflateparkeringen i bestemmelsene.</p> <p><i>Klima og miljø:</i> Viktig at det fortettes med kvalitet. Utnyttelsesgrad og volum må vurderes opp mot miljøkvaliteter for eksisterende og ny bebyggelse. Hensynet til gode uterområder,</p>	<p><i>Overordnede føringer:</i> I bestemmelsene stilles det krav om at det skal etableres maksimalt ni boenheter (fem boliger per dekar), avviket er begrunnet i saksframlegget.</p> <p><i>Landbruk:</i> I bestemmelsene stilles det krav til at all bilparkering skal skje i parkeringskjeller.</p> <p><i>Klima og miljø:</i> Det planlegges to tomannsboliger og fem rekkehus i to etasjer og loft. Bebyggelsen planlegges med saltak. Omkringliggende bebyggelse består i hovedsak av småhus med takform. Den foreslåtte strukturen er derfor tilpasset omkringliggende bebyggelse både i skala, tetthet og takform. Bebyggelsen planlegges lagt rundt et felles tun, der det planlegges for aktiviteter for</p>

	<p>lysforhold og miljøkvaliteter skal tillegges vekt i planer.</p> <p><i>Støy og luftforurensning:</i> Planarbeidet må inneholde en støyvurdering med fremskrivning av trafikk, og om nødvendig, støydempende tiltak som viser at det oppnås tilfredsstillende støynivå iht. T-1442/2021 tabell 2. Lokal luftkvalitet bes utredes i samsvar med retningslinje T-1520.</p> <p><i>Bygge- og anleggsfase:</i> Det er viktig å sikre gode boforhold for eksisterende og ny bebyggelse i bygge- og anleggsperioden. Ber om at grenseverdier og avbøtende tiltak som beskrevet i kapittel 6 i T-1520 og T-1442/2021 legges til grunn ved utarbeiding av reguleringsplanen med bestemmelser. Det kan med fordel konkretiseres hvordan trafikkavvikling og bygge- og anleggsvirksomheten skal gjennomføres.</p> <p><i>Klima og klimatilpasning:</i> Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning må følges opp i planarbeidet. Løsninger for blant annet energieffektive bygninger/miljøvennlig energiomlegging må utredes. Klimatilpasning, blant annet overvannshåndtering, må utredes og settes krav til i bestemmelser.</p> <p>Det er viktig at det legges opp til gode gangforbindelser.</p> <p>Ber om at det settes krav om maks parkering. Det bør også angis minimumskrav til el-andel på parkeringsplassene, og krav om at el-anlegget dimensjoneres slik at det enkelt kan oppgraderes til å håndtere en høyere andel elbiler. Det må settes av areal til sykkel innendørs og på bakkeplan, med minimumskrav til</p>	<p>mennesker i alle aldre. Både private og felles uteoppholdsareal er skjermet for støy, og vil ha gode solforhold.</p> <p><i>Støy og luftforurensning:</i> Det er utført en støyutredning med fremskrivning. Retningslinje T-1442/2021 er lagt til grunn for planen og avbøtende tiltak er sikret i bestemmelse § 7.3. Beregninger av luftkvalitet viser at hele planområdet har konsentrasjoner under grenseverdi for gul sone.</p> <p><i>Bygge- og anleggsfase:</i> Bestemmelse § 7.2 beskriver bygge- og anleggsfasen.</p> <p><i>Klima og klimatilpasning:</i> Planlagt bebyggelse vil utføres i tråd med gjeldende forskriftskrav. Det stilles krav i bestemmelsene om at overvann skal i størst mulig grad håndteres på egen eiendom.</p> <p>Det planlegges etablering av nytt offentlig fortau, som kobles på eksisterende fortau i Vegmesterstien.</p> <p>Planforslaget legger opp til en parkeringsdekning på minimum 0,8 og maksimalt 1 bilparkeringsplass per boenhet. Tilrettelegging for lading av elbil følger av TEK17 § 8-8. I bestemmelsene stilles det krav til at 50 % av sykkelparkeringsplassene skal plasseres under tak. 10 % skal være tilrettelagt for transportsykler eller lignende. Da planen legger opp til småhus, stilles det ikke krav til eget rom for vask og reparasjon.</p> <p><i>Helse og omsorg/barn og unge:</i> Størrelsen på arealer for opphold og lek er i tråd med KPA; 50 m² per boenhet eller per 100 m² BRA, der minimum halvparten er felles på bakkeplan. Uteoppholdsarealet har gode solforhold, og tilstrekkelig sol på nøkkeltidspunktene. Bebyggelsen bidrar til skjerming mot støy fra Byåsveien på felles uteoppholdsareal. Alle boenheter har stille</p>
--	--	--

	<p>antall, og plass til sykkelvogner og transportsykler, vask og reparasjon.</p> <p><i>Helse og omsorg/barn og unge:</i> Det må være kvalitativt godt uteoppholdsareal med god tilgjengelighet og muligheter for lek på areal som er skjermet for støy og trafikk.</p> <p>Hvordan universell utforming er ivaretatt må fremgå av plandokumentene og sikres i bestemmelsene for elementer som ikke har sikring i TEK.</p> <p><i>Samfunnsikkerhet:</i> Det må gjennomføres en ROS-analyse som er i tråd med plan- og bygningsloven § 4-3. I områder med marine avsetninger må det vises aktsomhet for mulige forekomster av skredfarlig kvikkleire, også utenfor karlagte kvikkleiresoner. Dette må vurderes i ROS-analysen.</p>	<p>side.</p> <p>Utomhusplanen skal vise hvordan universell utforming er ivaretatt.</p> <p><i>Samfunnsikkerhet:</i> Det er utført en ROS-analyse med vurdering av løsmasseskred. Det er ikke utført geoteknisk prosjektering i forbindelse med planarbeidet, men det stilles krav i bestemmelsene om at geoteknisk prosjektering skal være ferdig før rammetillatelse kan gis. Av prosjekteringsrapporten skal det fremgå om det er behov for geoteknisk oppfølging av spesielle arbeider i byggeperioden.</p>
12.07.2021	<p><u>Trøndelag fylkeskommune:</u> <i>Landskapskarakter og uterom:</i> Har ikke kjennskap til kulturminner av nyere tid i området, men fremtidige volum bør likevel tilpasses eksisterende bebyggelse i skala, tetthet og takform (ikke flate tak). Ny bebyggelse bør gis en plassering som gir gode uterom og som bidrar positivt til nabolaget, viser til Trondheim kommunes uteromsveileder.</p> <p><i>Støy fra fylkesveg:</i> Planområdet ligger i gul støysone som følge av vegtrafikk på fylkesveg 6650 (Byåsveien). Det må gjennomføres en støyutredning som viser hvordan boenhetene kan sikres gode lydforhold iht. T-1442/2021. Tiltak må sikres i planens bestemmelser. Dette gjelder også uteoppholdsarealene. Gir faglig råd om å etterstrebe tilfredsstillende lydforhold (under 55 dB) på både</p>	<p><i>Landskapskarakter og uterom:</i> Se kommentar til Statsforvalteren om klima og miljø. Arealmessig vil private og felles uteoppholdsareal være i tråd med Trondheim kommunes krav.</p> <p><i>Støy fra fylkesveg:</i> Se kommentar til Statsforvalteren om støy.</p> <p><i>Adkomst:</i> Det er utført en trafiksikkerhetsvurdering som konkluderer med at trafikkmengden som følge av planforslaget utgjør 30 % økning (fra ca. 100 ÅDT til ca. 130 ÅDT), og at rundkjøringen har utforming og kapasitet som vil tåle denne økningen. Siktkravet i rundkjøringen er også oppfylt.</p> <p>Dagens bredde på Munkvollvegen er 4-5 meter. Det er blandet trafikk med biler og myke trafikanter i veien uten fortau. Planforslaget legger opp til en veibredde på 5,0 meter inklusive skulder. I tillegg foreslås nytt fortau på vestsiden med 2,5 meter</p>

	<p>private og felles uteoppholdsareal.</p> <p><i>Adkomst:</i> Trafikksituasjonen tilknyttet Munkvollvegen er uheldig mht. trafikksikkerhet og fremkommelighet. Munkvollvegen representerer en femte arm i rundkjøringen, og møter denne i en unormert vinkel. Det er særlig svingebevegelsen fra sørgående kjørefelt på Byåsveien, og videre inn på Munkvollvegen som er utfordrende. Det er videre et lite lesbart system for myke trafikanter mellom Munkvollvegen og Vegmesterstien, myke trafikanter må her forholde seg til fire ulike systemer. Endelig holdning i saken vil i stor grad avhenge av hvor mange boenheter det planlegges for. I forbindelse med det videre planarbeidet må det ses på tiltak som vil bedre trafikksituasjonen til myke trafikanter. Slike tiltak vil kunne settes som rekkefølgekrav i planen.</p>	<p>bredde. Fortauet vil koble seg på eksisterende fortau i Vegmesterstien. Dette vil bedre trafikksituasjonen til myke trafikanter, og gi en trygg skolevei.</p>
06.07.2021	<p><u>Trøndelag brann- og redningstjeneste:</u> Generell uttalelse om forhold som må legges til rette for at brann- og redningstjenesten skal kunne utføre effektiv rednings- og slokkeinnsats uansett årstid, også i anleggsperioden.</p>	<p>Punktene fra TBRT er forhold som ivaretas av annet lovverk (TEK17, SAK10, forskrift om håndtering av farlig stoff osv.), og vil i utgangspunktet håndteres i senere faser av prosjekteringen.</p>
20.07.2021	<p><u>Trude Sjøreng, Vegmesterstien 5D (på vegne av flere naboer):</u> Det er av stor betydning at ny bygningsmasse passer inn i eksisterende småhusbebyggelse. Ber om at følgende tas stilling til:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Vurdere og beskrive hvilke eiendommer som blir berørt av høydene som er antydnet. Hvordan de blir berørt og hvordan man vil tilstrebe minst mulig ulempe. Alle minstekrav som avstand, høyde, størrelse, utnyttelsesgrad og fasade må ivaretas. 2. Vurdere og beskrive hvilke naboer som får dårligere solforhold, hvilken tid på dagen 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Bebyggelsen planlegges i to etasjer med loft, eksisterende bebyggelse i nærområdet har i hovedsak samme etasjeantall og takform. Det planlegges at bebyggelsen i hovedsak utføres med trekledning, men endelig detaljering vil fremgå av byggesøknaden. Den foreslåtte strukturen er tilpasset omkringliggende bebyggelse både i skala, tetthet og takform. Bebyggelse i nord og sør foreslås lagt 4 meter fra eiendomsgrensen, mens bebyggelsen langs Munkvollvegen er trukket 3,9 meter fra fortauet. Planlagt bebyggelse vil ikke påvirke utsiktsforhold for omkringliggende bebyggelse i stor

	<p>dette vil gjelde. Alle minstekrav til lys/sollys og uteareal må ivaretas.</p> <ol style="list-style-type: none"> 3. Vurdere og beskrive hvilke naboer som får økt innsyn. 4. Vurdere og beskrive hvordan nabolaget vil påvirkes av økt trafikkbelastning og hvilke tiltak som iverksettes. 	<p>grad.</p> <ol style="list-style-type: none"> 2. Sol- og skyggestudier viser at planlagt bebyggelse ikke vil ta sol og sollys fra naboeiendommene i betydelig grad, sammenlignet med dagens situasjon. Krav i KPA til sol og uteoppholdsareal er ivaretatt i planforslaget. 3. Planlagt bebyggelse vil ikke medføre innsyn til naboer i nord og sør, da de eksisterende boligene ikke har vinduer i sine fasader. Planlagt bebyggelse mot Munkvollvegen vil kunne se over på nabo i øst, men vil bli liggende med en avstand som ikke vil oppleves som påtrengende. 4. Det er utført en trafiksikkerhetsvurdering som konkluderer med at trafikkøkningen utgjør kun om lag 30 % økning, fra ca. 100 til ca. 130 kjøretøy i døgnet. Det foreslås å øke veibredden og etablere fortau langs vestsiden av veien.
06.08.2020	<p><u>Gjøran Voldengen og Aina Mærk Aspaas, Munkvollvegen 69:</u></p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Ny bebyggelse bør ikke skille seg ut fra området eksisterende bebyggelse. 2. Planforslaget må utformes med åpne, grønne områder mot sør for å unngå at deres eiendom blir inneklemt mellom nye bygningsmasser og eksisterende lange og høye fasader i Vegmesterstien 1. 3. Deres hage bør skjermes for innsyn i størst mulig grad. Bør benytte flate tak, pulttak eventuelt saltak med lav takvinkel. Bygninger og takflater må plasseres og utformes på en slik måte at snødrev unngås. 4. Det bør tas hensyn til at støy fra omgivelsene gir ekko i bygningsfasader. 5. Overflatevann fra Storhaugen 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Se kommentarer over om tilpasning til omkringliggende bebyggelse. 2. Planlagt bebyggelse som vil grense mot Munkvollvegen 69 er en tomannsbolig som vil ha sin hage mot naboen. Det vil derfor etableres en grønn buffer mellom eiendommene som også vil skjerme for innsyn. 3. Fremherskende vindretning i Trondheim er fra sørvest i vinterhalvåret. Det er derfor grunn til å anta at ny bebyggelse ikke vil ha negativ effekt på snøopphopning på naboeiendommen. 4. Bebyggelsen planlegges med trekledning, men endelig detaljering vil fremgå av byggesøknaden. En slik løsning vil være avbøtende i forhold til refleksjon av lyd i fasade. 5. Det stilles krav til at overvann skal håndteres internt innenfor planområdet. 6. Planforslaget ivaretar støy for

	<p>må håndteres internt innenfor planområdet, slik at det ikke renner på naboeiendommer.</p> <p>6. Ved eventuell utbedring av Munkvollvegen, må det etableres skjerming mot Byåsveien og bensinstasjon der dette mangler i dag, for å dempe lyd og visuell støy. Eksisterende må enten bevares eller utbedres.</p> <p>7. Eventuelle tiltak i, eller utvidelse av Munkvollvegen må ikke berøre deres eiendom.</p>	<p>planlagt bebyggelse med tilhørende uteoppholdsareal. Støyskjerming utover dette inngår ikke i planforslaget.</p> <p>7. Planlagte tiltak berører ikke eiendommen Munkvollvegen 69.</p>
--	--	--

Avsluttende kommentar

Planbeskrivelsen beskriver formål, hovedinnhold, forhold til overordnede rammer og retningslinjer og virkninger, i tråd med § 4- 2 i plan- og bygningsloven. Den begrunner utforming av plan og bestemmelser. Planbeskrivelsen bygger på utredninger som følger saken. Kommunedirektørens innstilling til reguleringsforslaget framgår av saksfremlegget.