

Saksframlegg

Detaljregulering av Munkvollvegen 67, r20210026, offentlig ettersyn

Arkivsaksnr.: 20/72613 (94555/22)

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

Bygningsrådet vedtar å legge forslag til detaljregulering av Munkvollvegen 67 ut til offentlig ettersyn, samtidig som det sendes på høring.

Reguleringsplanforslaget er vist på kart på og under grunnen i målestokk 1:500, merket YME Arkitekter, datert 4.3.2022, sist endret hhv. 24.6.2022 og 23.6.2022, i bestemmelser sist endret 5.7.2022 og beskrevet i planbeskrivelsen, sist endret 5.7.2022.

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

Saken gjelder

Reguleringsplanforslag utarbeidet av YME Arkitekter som plankonsulent på vegne av forslagsstiller Sivilingeniør Godhavn AS. Komplette planforslag forelå 9.3.2022. Det er brukt tid for å drøfte seg frem til et mer omforent planforslag. Hensikten med planen er å legge til rette for bygging av opptil ni boliger samt tilhørende anlegg og infrastruktur. Reguleringsplanforslaget er utfyllende beskrevet i den vedlagte planbeskrivelsen.

Planområdet

Planområdet avgrenses av Munkvollvegen i øst, mot nord, sør og vest avgrenses det av et småhusområde primært bestående av eneboliger. Planområdet i sin helhet er ca. 2,8 dekar, mens eiendommen til Munkvollvegen 67 er 1769 m². Eiendommen er i dag bebyggt med en enebolig omkranset av et stort hageareal.



Oversiktsfoto med planområdet markert med rødt

Trondheim kommune

Beskrivelse av planforslaget

Ny bebyggelse foreslås i tre volum. Det største volumet legges langs Munkvollvegen og utformes som rekkehus, mens to vertikaldelte tomannsboliger plasseres i nord og sør lenger inne 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. Under rekkehusene plasseres parkeringskjeller med bil- og sykkelparkering og bodareal. På nordenden av rekkehusene foreslås et mindre tilbygg med trapp og løfteplattform ned til parkeringsanlegget.



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. Maksimalt tillatt mønehøyde er c+171,2 for tomannsboligen i nord og c+170,45 for rekkehusene og tomannsboligen i sør.

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, og dette vil gi en boligtetthet på fem boliger per dekar. Det planlegges fem boenheter i rekkehus og fire boenheter fordelt på to tomannsboliger.

Munkvollvegen foreslås innenfor planområdet utvidet til 5 meter og opparbeidet med et 2,5 meter bredt fortau langs vestsiden av veien.

Vurdering

Bokvalitet

Uteoppholdsarealene vil få tilfredsstillende støyforhold som følge av rekkehusenes plassering som vil fungere som støyskjerm fra veitrafikk. Det vil også være gode solforhold utover våren og sommeren. Rekkehusene vil ha forhager ut mot Munkvollvegen som vurderes til å bidra positivt til gatemiljøet. De planlagte boligene i de vertikaldelte tomannsboligene og rekkehusene er på ca. 130 og 150 m², noe som er godt egnet for barnefamilier. Barn vil også ha trygg skolevei og nærhet til skoler, barnehager og fritidsaktiviteter i området. Det stilles krav til at 30 % av boenhetene skal ha alle hovedfunksjoner på inngangsplanet med tilgang til universelt utformet uteoppholdsareal.

Stedskarakter og utnyttelse

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. Parkeringskjeller/sokkel i foreslått omfang og mulighet for takopplett er nye

Trondheim kommune

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. Planforslaget representerer et brudd med steds karakteren på enkelte områder, men vurderes likevel å være tilpasset stedets karakter i tilstrekkelig grad.

Foreslått tetthet på fem boliger per dekar er under minimumskravet på seks boliger i KPA langs kollektivåre. Planområdet ligger innenfor område for bymessig fortetting og transformasjon i byutviklingsstrategien. Det er likevel vurdert at tettheten bør være lavere enn minimumskravet i KPA for å bedre tilpasse seg til det eksisterende småhusområdet som planområdet er en del av.

Terrengtilpasning og universell utforming

Rekkehusenes tilpasning til eksisterende høyder langs Munkvollvegen medfører at flere boenheter vil få en innendørs nivåforskjell i 1. etasje og dermed ikke kunne være tilgjengelige boenheter. Kommunedirektøren mener dette er akseptabelt og har vektlagt at rekkehusene får trinnløs kontakt med både fortauet og felles uteoppholdsareal på motsatt side.

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 naboeiendommen i sør.



Planforslaget sett fra øst mot Munkvollvegen

Nabovirkninger

Ny bebyggelse i planforslaget vil plasseres inntil fire meter fra eiendomsgrensen mot naboen i sør i Munkvollvegen 69, tettere på grensa sammenlignet med eksisterende bebyggelse.

Tomannsboligen mot denne eiendommen vil bli over sju meter høyere enn naboens enetasjes hus. Store vindusflater i takoppsettene vil også kunne virke påtrengende med tanke på innsyn mot naboens hage. Rekkehusenes gavlvegg mot sør vil ikke ligge like tett på, men vil bli nærmere fire etasjer høy mot sør, som følge av at parkeringskjelleren ligger delvis under grunnen.

Kommunedirektøren mener skalaforskjellen mellom ny bebyggelse og naboen i sør blir stor. Dersom tomannsboligen hadde vært tatt ut ville det gitt et større uteoppholdsareal som bedre ivaretar det åpne preget som karakteriserer eiendommen og naboeiendommene i dag, men det ville samtidig medført en enda lavere utnyttelsesgrad i et prioritert fortettingsområde i KPA og byutviklingsstrategien.

Forslagsstiller mener skalaforskjellen mot naboen i sør blir markant rent volummessig, men at ny bebyggelse ikke utfordrer områdets karakter for øvrig og at det derfor vil være ulogisk om området eneste enetasjes hus skal være premissgivende. Forslagsstiller ønsker ikke å ta ut tomannsboligen, men har heller forsøkt å tilpasse bebyggelsen bedre til eksisterende terreng for å gjøre overgangen mellom eiendommene mykere. Bebyggelsens hovedfunksjoner vil bli liggende på

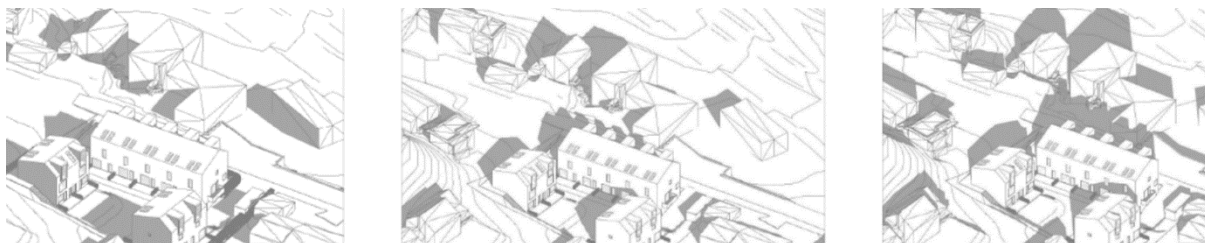
Trondheim kommune

1. etasje, mens det vil være soverom som vender mot naboen i 2. etasje. Dette vil bidra til at innsynet vil reduseres. Det skal også etableres en grønn vegetasjonsbuffer mellom eiendommene som et avbøtende tiltak for å ytterligere redusere innsynsvirkninger. Det bemerkes i tillegg at naboens terrasse ligger ved husets sørvestre hjørne og i liten grad vil berøres av innsyn.



Perspektiv med ståsted fra Munkvollvegen 69 sin hage

Planforslaget gir store skyggevirksomheter 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. På sommerstid vil det være sol både på bakken og takterrasse. Forslagsstiller påpeker at eksisterende trær innenfor planområdet gir skyggevirksomheter mot naboen i øst i dagens situasjon, men at trærne vil fjernes og dermed gi bedret solforhold for takterrassen. Nabo i nord vil også få skyggevirksomheter på sitt hageareal på utredede tidspunkt i mars, men vil ikke berøres i vesentlig grad utover våren og sommeren. Kommunedirektøren vurderer at skyggevirksomhetene fra planforslaget er akseptable.



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

Ny bebyggelse 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. Tap av noe utsikt vurderes som akseptabelt ved fortetting i prioriterte fortettingsområder.

Trafikkløsninger og parkering

Planforslaget medfører en trafikkøkning langs Munkvollvegen på ca. 30 %, fra ca. 100 kjøretøy i døgnet i dag til ca. 130. Ettersom veien er en blindvei vil det bli økt trafikk kun på strekningen mellom utbyggingsområdet og rundkjøringen i sør. På denne strekningen vil det etableres fortau og utvidet vei som rekkefølgekrav til planen, og som dermed vil ivareta trafikksikkerheten. Munkvollvegen kobler seg på rundkjøringen i Byåsveien i en unormert vinkel som en femte arm, men siktkravet iht. vegnormalen oppfylles. Kommunedirektøren vurderer at lav trafikkmengde og fart inn mot rundkjøringen vil redusere potensielle konflikter med biltrafikk og myke trafikanter.

Planforslaget foreslår en parkeringsdekning på minimum 0,8 og maksimalt 1,0 parkeringsplasser per boenhet, som er under minimumskravet i KPA på 1,2. Det vurderes at dette er akseptabelt

Trondheim kommune

grunnet planområdets beliggenhet og at sykkelparkering er økt utover minimumskravet i KPA, men at det samtidig kan være fare for økt gateparkering i området.

Potensial for miljøvennlige transportvalg

Planområdet ligger like ved Byåsveien som har god kollektivdekning. Det går en hovedsykkelrute forbi planområdet. Det er nærhet til skoler, barnehager, dagligvarehandel og fremtidig lokalt senter på Havstad. Samlet kan dette bidra til at flere velger miljøvennlige transportmidler og at planforslaget er i tråd med byvekstavtalen. Nærhet til Bymarka og flere typer idrettsanlegg er også være positivt i et folkehelseperspektiv.

Skolekapasitet

Byåsen barneskole og Ugla ungdomsskole har ledig kapasitet, men søknad om tiltak for boliger kan ikke godkjennes før det er dokumentert tilstrekkelig skolekapasitet.

Medvirkning

Varsel om planoppstart ble sendt ut til offentlige høringsparter, naboer og andre berørte parter 17.6.2021, og kunngjort i Adresseavisen 19.6.2021. Det kom inn fem merknader. Det vises til planbeskrivelsen for forslagsstillers kommentarer til merknadene og hvordan de ivaretas i planforslaget.

Økonomiske konsekvenser for kommunen

Det skal etableres et nytt offentlig fortau langs planområdet som må driftes av Trondheim kommune. Tiltak som ligger i planen er sikret gjennom rekkefølgekrav.

Konklusjon

Kommunedirektøren anbefaler planforslaget. Planforslaget kan legges ut til offentlig ettersyn og sendes på høring.

Kommunedirektøren i Trondheim, 14.7.2022

Einar Aassved Hansen
byutviklingsdirektør

Ragna Fagerli
byplansjef

Andreas Berggren Kjønsvik
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Vedlegg som følger den politiske saken

- Vedlegg 1: Planbeskrivelse
- Vedlegg 2: Reguleringskart på og under grunnen
- Vedlegg 3: Reguleringsbestemmelser

Vedlegg som legges ut på offentlig ettersyn og høring

- Vedlegg 4: Illustrasjonsmateriale
- Vedlegg 5: ROS-analyse

Trondheim kommune

Vedlegg 6: Støyutredning

Vedlegg 7: Luftkvalitetsutredning

Vedlegg 8: Overordnet VA-plan

Vedlegg 9: Trafikksikkerhetsvurdering

Vedlegg 10: Veiplan