



## Detaljregulering av Munkvollvegen 67, sluttbehandling

### Planbeskrivelse

Dato for siste revisjon av planbeskrivelsen : 27.03.2023

Dato for godkjenning av bystyret : 25.05.2023

### Innledning

Reguleringsplanforslaget er utarbeidet av YME Arkitekter som plankonsulent, på vegne av forslagsstiller PWS/Godhavn. Hensikten med planen er å legge til rette for bygging av opptil ni boliger samt tilhørende anlegg og infrastruktur.



Oversiktsfoto med planområdet markert med rødt

### Planstatus

#### Kommuneplanens arealdel 2012-2024 (KPA)



Kommuneplanens arealdel

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 under planområdet i forbindelse med Byåstunnelen, men denne traseen er vurdert som ikke lenger aktuell og er ikke med i forslaget til ny KPA.

#### 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 ved Munkvoll i et småhusområde og avgrenses av Munkvollvegen i øst. Planområdet i sin helhet er ca. 2,8 dekar, mens eiendommen til Munkvollvegen 67 er 1769 m<sup>2</sup>. Avstanden til Torvet er ca. 5 km, og det 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 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 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 eller loft.



Eksisterende bebyggelse i området (fra 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 spesielle naturverdier innenfor planområdet, men det står flere store trær langs Munkvollvegen.

#### 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 mot blant annet Byåsen skole.

Nærmeste bussholdeplass er "Stabells veg" ca. 100 meter nord for planområdet langs Byåsveien. Området har god kollektivdekning med blant annet metrobuslinje 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 i dag og i fremskrevet situasjon per mars 2023. 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.

#### 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 forvitringmateriale og hav- og fjordavsetning, tykt dekke. Det er registrert en flomvei langs Vegmesterstien sør for planområdet.

#### Støyforhold

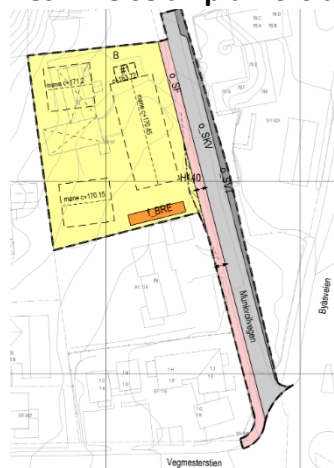
Store deler av eiendommen Munkvollvegen 67 ligger i gul støysone i dagens situasjon.

### 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**



#### Planlagt arealbruk, reguleringsformål

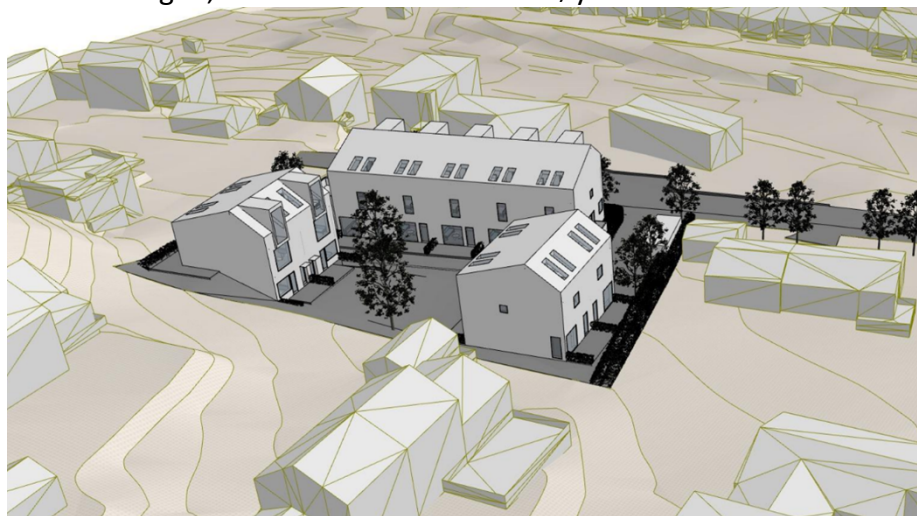
Planområdet reguleres til boligbebyggelse (B), renovasjonsanlegg (f\_BRE), kjøreveg (o\_SKV), fortau (o\_SF), annen veggrunn - teknisk anlegg (o\_SVT) og parkeringskjeller (f\_P i plankart under grunnen).

Plankart på 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. Tomannsboligene i nord får sokkeletasje som følge av terrenget som skrå nordvest på eiendommen. Sammen danner dette et tun med felles uteoppholdsareal.

Adkomst for boligene langs Munkvollvegen er direkte fra fortau, via private forhager. Gulvplan for 1. etasje og inngangspartiene til rekkehusene trappes, slik at de tilpasses stigningen i Munkvollvegen, men taket vil ha samme høyde.

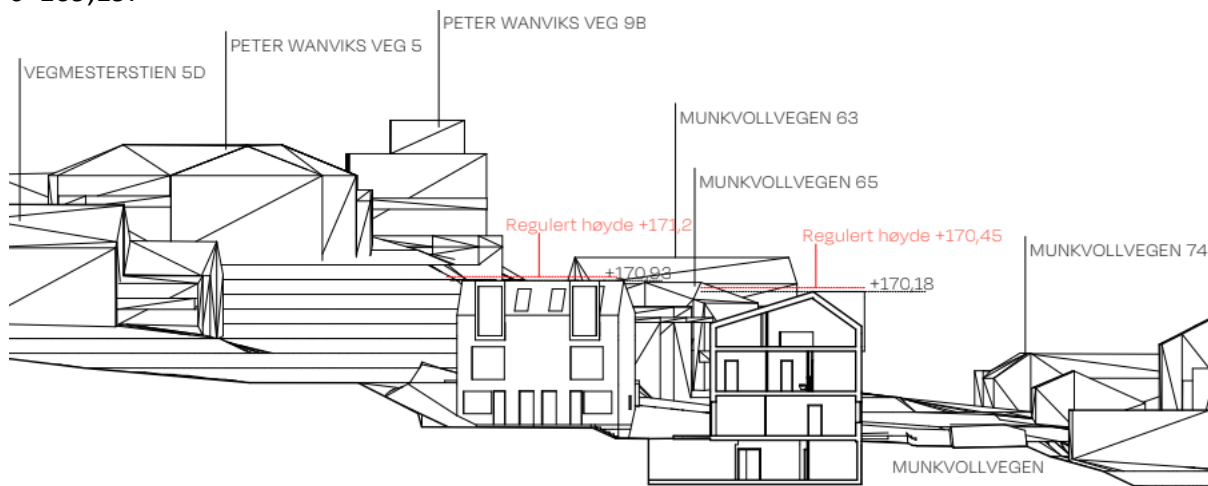


Planforslaget sett fra vest

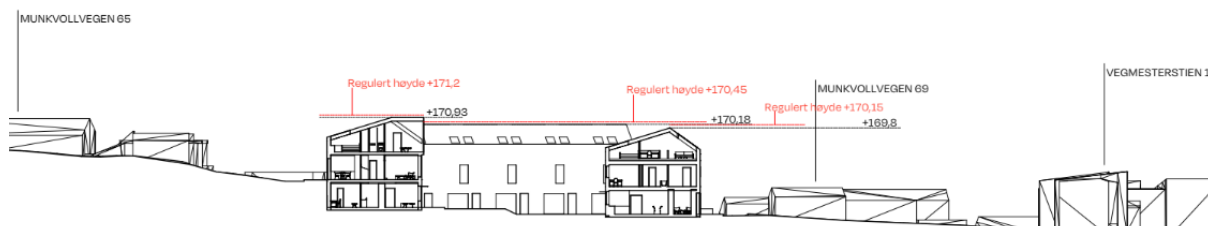
All boligbebyggelse foreslås med maksimalt tre etasjer og skal utføres med saltak med ulik vinkel på hver side av mønet. Takvinkel skal være minimum 16,5 og maksimalt 36 grader. Med unntak av tomannsboligen i sør, kan hver boenhet ha et takopplett med maksimal innvendig bredde på 2,3 meter, der takopplettene tillates etablert inntil 0,8 meter ut over byggegrense. Maksimalt tillatt



mønehøyde er c+171,2 for tomannsboligen i nord, c+170,45 for rekkehusene og c+170,15 for tomannsboligen i sør. Eksisterende enebolig på eiendommen har til sammenligning mønehøyde c+169,19.



Snitt mot nord med tomannsbolig i nord og rekkehus



Snitt mot øst

På nordenden av rekkehusene, innenfor bestemmelsesområde #1, foreslås et mindre tilbygg med maksimal gesimshøyde 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.



Planforslaget sett fra nord som viser tilbygg innenfor bestemmelsesområde #1

### Grad av utnytting, antall boliger

Samlet bruksareal innenfor planområdet skal ikke overstige 1350 m<sup>2</sup> 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.

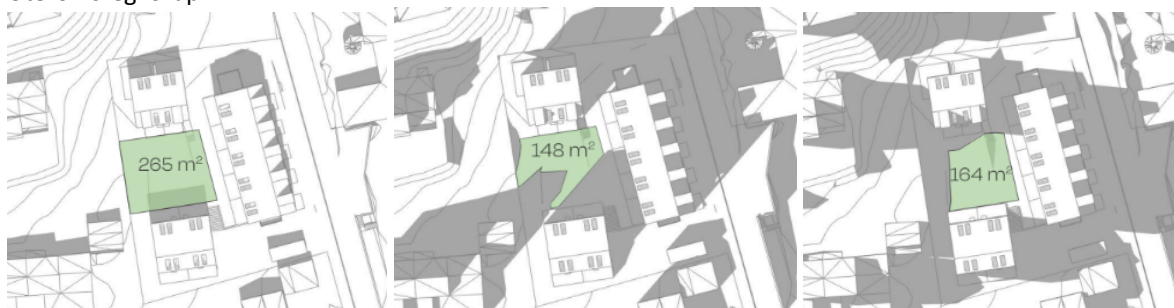
### Uteoppholdsareal

Tunet mellom bebyggelsen 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 tilfredsstillere kravet til solfylt areal på nøkkeltidspunktene 21. mars kl. 15 og 23. juni kl. 18. Tomannsboligene vil gi noen skyggevirkninger på enkelte av rekkehusenes private uteoppholdsareal og fasade på varierende tider på året.

	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 (i midten) og 23. juni (til høyre)

Det legges også til rette for felles uteareal langs eiendomsgrensene samt en gårds plass i forbindelse med avkjørselen og et lite areal nord for rekkehusene. Gårds plassen 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 boenheten 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 gårds plassen tas opp med trapp, men tilgjengeliggjøres via nytt fortau langs Munkvollvegen 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 bebyggelsens 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, via gårds plassen og inn til parkeringsanlegget. Munkvollvegen foreslås innenfor planområdet utvidet til 5 meter, og med en

innsnevring/tilpasning til eksisterende situasjon helt i nord. Det skal opparbeides et 2,5 meter bredt offentlig fortau langs vestsiden av veien. Fortauet vil kobles på eksisterende fortau i Vegmesterstien. Det skal i tillegg etableres en kobling mellom det nye fortauet og eksisterende fortau på vestsiden av Byåsveien.

Eksisterende utendørs trapp fra Munkvollvegen og ned til naboeiendommen gnr/bnr 97/429 på nivå med Byåsveien 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 med rekkverk lenger sør langs denne eiendommen. Muren vil gå over i en liten skråning i sør. Eksisterende mur ved naboeiendommens gårdsplass 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. 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 parkeringsplass per boenhet. Minimum én av parkeringsplassene skal være HC-parkering med minimum 2,3 meter fri høyde i kjørebane frem til og over HC-parkeringsplass. Det skal etableres minimum tre sykkelparkeringsplasser per boenhet. 50 % av disse skal etableres innendørs. 10 % av plassene skal tilrettelegges for transportsykler eller lignende, samtlige av disse skal plasseres innendørs.

#### Renovasjon

Renovasjonsløsningen skal være småbeholdere på hjul som skal ligge innenfor felt f\_BRE. Det skal oppføres bod for avfallsbeholderne.

#### Teknisk infrastruktur

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

#### Miljøoppfølging, miljøtiltak

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

#### 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 slokkevann/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 frisiktsone 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 skal i størst mulig grad 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 m<sup>2</sup> BRA.

Stedskarakter

Planforslaget vil ikke påvirke de store landskapstrekkene i vesentlig grad. Bebyggelsen vil påvirke nærvirkningen ved at det blir flere bygningsvolum på eiendommen, og at bebyggelsen vil legges nærmere veien og nabogrensene enn dagens enebolig. Det foreslås tettere bebyggelse med rekkehus langs Munkvollvegen som vil ligge eksponert mot Byåsveien, og mer oppbrutt bebyggelse med tomannsboliger inn mot småhusbebyggelsen i nord, sør og vest. Fotavtrykket til tomannsboligene er sammenlignbart med eksisterende bebyggelse i området. Ny bebyggelse foreslås med tre etasjer som er én etasje høyere enn mye av den omliggende bebyggelsen, men flere hus i området har to etasjer med loft (enten kryploft eller loft tilsynelatende med oppholdsrom) eller sokkel. Tomannsbolig i sør sitt volum/høyde og plassering inntil fire meter fra eiendomsgrensa vil utgjøre en skalaforskjell mot naboeiendommen i sør (Munkvollvegen 69) som har et av områdets få enetasjes hus. Tomannsboligen reguleres med en høyde 6,85 meter høyere enn naboens hus, men terrenget faller også noe mot naboens eiendom. Rekkehusenes gavlvegg mot sør vil delvis fremstå med fire etasjer mot sør som følge av parkeringsanlegget i sokkel, men vil ikke ligge like tett på. Naboen har kun ett vindu i fasaden vendt mot rekkehusene, og har også en garasje på denne siden av eiendommen. Sokkelen vil ikke være synlig for øvrig.



Planforslaget sett fra sør med Munkvollvegen 69 i fremkant



Rekkehustypologien 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 som er mest vanlig i området. Bebyggelsen skal ha enhetlig materialbruk, og god visuell kvalitet i form av detaljering, farge- og materialbruk. 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

Rekkehusernes gulvnivå i inngangsparti på bakkeplan trappes slik at hver boenhet kan ha direkte adkomst fra fortauet via egen forhage. Taket trappes ikke tilsvarende, og er regulert med en maksimal byggehøyde som vist på illustrasjonen under. 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. 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.



Planforslagets bebyggelse langs Munkvollvegen sett fra øst



Støysituasjon

#### Støyforhold og luftkvalitet

Den planlagte bebyggelsen vil ha et støynivå over grenseverdi for gul støysone, opp til  $L_{den}$  62 dB. Det oppnås stille side med støynivå under  $L_{den}$  55 dB som alle boenheter vil ha tilgang til, 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.

#### Naturverdier

Trerekka som står på eiendommen langs Munkvollvegen må fjernes for å opparbeide fortauet. Det samme gjelder flere trær langs Munkvollvegen 69 og Vegmesterstien 1. Den aktuelle vegetasjonen langs naboeiendommene står på den kommunale eiendommen langs Munkvollvegen.

#### 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 i døgnet. Ettersom

Munkvollvegen er en blindvei, vil det bli økt trafikk kun på strekningen mellom utbyggingsområdet og rundkjøringen i Byåsveien. På denne strekningen vil det etableres fortau som et rekkefølgekrav til planen, og som dermed vil ivareta trafikksikkerheten. 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. Veien utvides mot øst, noe som gjør at den kommer tettere på bebyggelsen i Munkvollvegen 76.

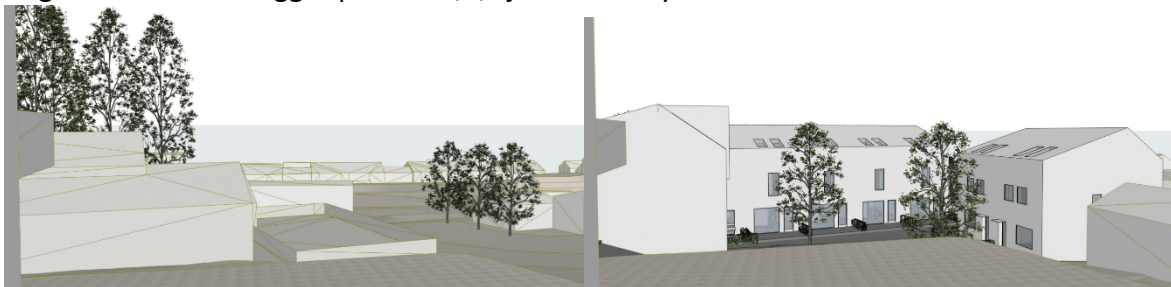
### Barns interesser

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

### Nabovirkninger

#### *Utsikt:*

Ny bebyggelse i planforslaget vil gi flere bygningsvolum og bli høyere enn eksisterende enebolig og vil derfor medføre at de nærmeste naboene i vest får endrede utsiktsforhold i østlig retning. Fra Munkvollvegen skråner terrenget mot vest og ny bebyggelse vil bli liggende i bunnen av skråningen. Terrengnivå i planforslaget vil ligge på c+160,5, mens terrengnivå ved inngangsparti til Vegmesterstien 5D ligger på c+167,5, sju meter høyere.



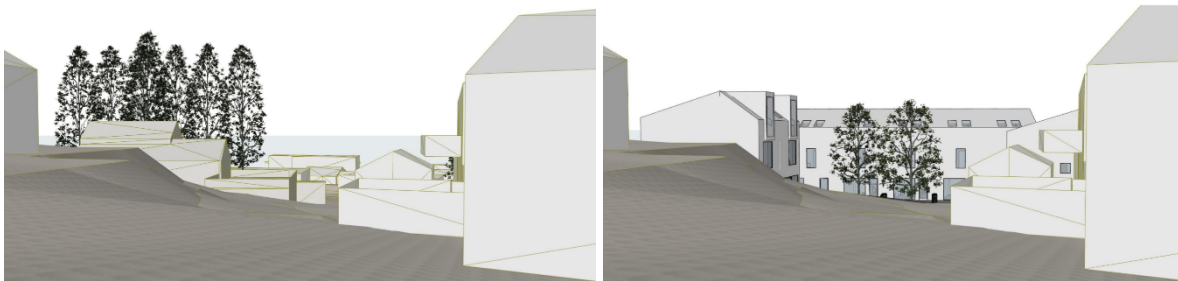
Eksisterende situasjon og planforslaget sett fra sørsiden av huset i Vegmesterstien 5D

Vegmesterstien 5D har oppholdsrom med store vinduer på fasaden som vil vende mot planforslaget, det samme har sokkelleiligheten, men som illustrasjonen under viser vil de fortsatt ha utsikt på siden av ny bebyggelse mot øst/nordøst. Det vil også fortsatt være noe utsikt over den nye bebyggelsen.



Snitt mot vest som viser ny bebyggelse i forkant av Vegmesterstien 5D (kjøkkenvinduer og vinduer i sokkel markert med rødt)

Utsikten mot øst fra Vegmesterstien 5B vil i større grad påvirkes av planforslaget, da terrengnivå ved inngangspartiet ligger på c+163, 2,5 meter høyere enn planforslaget, og at ny tomannsbolig i sør vil ligge tettere på huset på denne eiendommen. Det vil også her bli noe utsikt i østlig retning på siden av ny bebyggelse. De nærmeste naboene i vest vil også fortsatt ha utsikt mot sør og sørøst. I tillegg henvender naboenes uteoppholdsareal seg i stor grad mot sør og sørøst i tillegg til i østlig retning.



Eksisterende situasjon og planforslaget sett fra nordvest for huset i Vegmesterstien 5B



Eksisterende situasjon og planforslaget sett fra hagen på sørøstsiden av huset i Vegmesterstien 5B (lavere i terrenget enn inngangspartiet til huset)

Munkvollvegen 69 ligger sør for planområdet der terrenget ikke skråner fullt så mye, med et terrengnivå ved inngangsparti på c+159, 1,5 meter lavere enn planlagt bebyggelse. Huset henvender seg hovedsakelig mot vest og øst. Nabo i nord (Munkvollvegen 65) med blant annet en takterrasse henvendt mot sør og øst vil få endret utsiktsforhold mot sør som følge av ny bebyggelse. Utsikt mot øst vil ikke endres for denne eiendommen.

#### *Innsyn:*

Nabobebyggelsen vest for planområdet ligger høyere i terrenget og planlagt uteoppholdsareal vil dermed ligge lavere enn bebyggelsen på naboeiendommene. Takopplett vil være vendt mot sør for tomannsboligen i nord, og mot øst for rekkehusene. Det planlegges en grønn skråning mot eiendommene i vest for å ta opp høydeforskjellen. Mot nabo i sør er takopplett tatt ut og erstattet med mindre takvinduer, samt at det vil etableres skjermende vegetasjon mellom eiendommene for å redusere innsynsvirkninger. Vinduer i takopplettene på rekkehusene vil imidlertid kunne medføre innsyn mot nabo i øst (Munkvollvegen 76) som ligger lavere i terrenget på motsatt side av veien.

#### *Solforhold:*

Planforslaget gir store skyggevirkninger mot nabo i øst (Munkvollvegen 76) sitt felles uteoppholdsareal på bakkeplan og på vindu på to av fasadene til leilighet G (sørvest) 21. mars kl. 15, men berøres i liten grad før dette tidspunktet. Felles takterrasse vil ikke berøres på disse tidspunktene. Den 23. juni kl. 18 gir planforslaget igjen skyggevirkninger på Munkvollvegen 76 sin sørvestligste fasade, men ikke på noe av uteoppholdsarealet til boligene. Sollys inn i de øvrige leilighetene vil i mindre grad berøres på de utredede tidspunktene, leilighet G som får størst skyggevirkninger har også vindu/terrassedør på fasaden som vender mot nord.



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

Nabo i nord (Munkvollvegen 65) vil også få skyggevirkninger på deler av sitt hageareal på utredede tidspunkt i mars, men vil ikke berøres i vesentlig grad utover våren og sommeren. Solforhold vil i liten grad bli endret for naboene i vest på utredede tider.

#### *Privat eiendom:*

En liten bit av eiendommen gnr/bnr 97/118 (Munkvollvegen 69) er tatt med i planområdet som følge av frisktsonen som reguleres i forbindelse med avkjørselen til ny bebyggelse i planforslaget. Naboens hekk langs Munkvollvegen må fjernes i forbindelse med etablering av fortau, men hekken står også delvis på kommunal eiendom. Forslagsstiller har opplyst at de ønsker å inngå en privatrettslig avtale med eier av Munkvollvegen 69 om reetablering av berørt vegetasjon på eiendommen, men det er ikke sikret i planen. Støyskjermen/gjerdet som står langs Vegmesterstien 1 og delvis Munkvollvegen 69 må også flyttes/reetableres i forbindelse med etablering av fortau. Dette står også på kommunal eiendom og vil flyttes til eiendomsgrensen. Det vil også her inngås en privatrettslig avtale mellom forslagsstiller og grunneiere om reetablering. Eiendommen gnr/bnr 97/429 (Munkvollvegen 76) berøres ved at eksisterende trapp må reetableres som følge av utvidelsen av veien, dette er lagt inn som et rekkefølgekrav til planen.

#### 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 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 byvekstavtalen. Nærhet til Bymarka og flere typer idrettsanlegg er også positivt i et folkehelseperspektiv.

Skolekapasitet

Det skal dokumenteres tilstrekkelig skolekapasitet før det kan gis rammetillatelse for nye boliger.

Økonomiske konsekvenser for kommunen

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

**Planlagt gjennomføring**

Offentlige samferdselsanlegg, felles uteareal og renovasjon skal være etablert som rekkefølgekrav før brukstillatelse kan gis. Det skal etableres en kobling mellom nytt fortau og eksisterende fortau på vestsiden av Byåsveien, i tråd med gjeldende vegnormaler, før ferdigattest 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. Planforslaget var på høring og offentlig ettersyn i perioden 09.08.2022 - 26.09.2022. Det kom inn ni merknader, blant annet tre innsigelser som senere ble løst og trukket. Under følger en oppsummering av merknadene med kommunedirektørens kommentarer:

Merknad	Kommunedirektørens kommentar
<p><u>Tensio - 26.08.2022:</u> Viser til tidligere innspill til plankonsulent datert 26.01.2022. Har ingen kommentarer utover at det er begrenset kapasitet på strømmettet i området. Når eventuelt nytt effektbehov er synliggjort i et effektbudsjett, må utbygger så tidlig som mulig ta kontakt slik at ny forsyning kan prosjekteres og avtales.</p>	<p>Dette vil følges opp i det videre arbeidet etter at planen er vedtatt.</p>
<p><u>Statens vegvesen - 30.08.2022:</u> Trafikkmengden i Byåsveien er 11 000 kjøretøy per døgn. Tallene for ÅDT må rettes opp i støyrapporten samt fremskrives tilsvarende, og beregningene må gjennomføres på nytt.</p>	<p>Støyrapporten er revidert og det er lagt til grunn korrekte trafikk tall i beregningene.</p>
<p><u>Fellesmerknad fra Vegmesterstien 5B, 5D, Peter Wanviks veg 5 og Munkvollvegen 65 - 18.09.2022:</u> <i>Nabolag, steds karakter, byggehøyde:</i> Boligkomplekset i tre etasjer fremstår som brutalt og dominerende i et nabolag med småhusbebyggelse. Prosjektet må reduseres med én etasjehøyde. Mest markant vil høyden fremstå fra nabo i sør (Munkvollvegen 69). Tomannsboligen mot denne eiendommen vil bli sju meter høyere enn naboens enetasjes hus.</p>	<p><i>Nabolag, steds karakter, byggehøyde:</i> Kommunedirektøren vurderer at ny bebyggelse i tilstrekkelig grad holder seg innenfor skalaen til bebyggelsen i området som i hovedsak består av bygg i to etasjer. Den nærmeste nabobebyggelsen i vest er i to etasjer + sokkel. Det vil bli en tydeligere skalaforskjell mellom planforslaget og Munkvollvegen 69 sitt enetasjes hus. Dette er imidlertid et av få enetasjes hus i dette området, og det er etter høring gjort en liten justering av mønehøyden til tomannsboligen i sør på 0,3 meter, samt at mulighet for takopplett er fjernet her for å bedre tilpasse seg denne eiendommen.</p>



<p><i>Utsikt, innsyn og solforhold:</i> Måten tap av utsikt for naboer i vest er fremstilt i saken er misvisende. Tap av utsikt og lys må sies å være betydelig. Naboene i vest vil oppleve at grad av innsyn vil øke betydelig. Vegmesterstien 5B ønsker at det blir etablert en grønn buffer mellom eiendommene.</p> <p><i>Uteoppholdsareal:</i> Vegmesterstien 5D ønsker ikke at deres hage skal anses å være en forlengelse av uteoppholdsarealet for ny bebyggelse, slik de fikk inntrykk av ved høring.</p> <p><i>Parkering og snuplass for større kjøretøy:</i> Behovet for parkeringsplasser er undervurdert, og beskrivelse av gjesteparkering mangler. Mener skisserte parkeringsanlegg har for lite manøvreringsareal. Bekymret for at manglende snuplass for søppelbil og brøytebil vil medføre at naboers oppkjørsler vil bli benyttet til dette.</p>	<p>Dette er et prioritert fortettingsområde i byutviklingsstrategien og er foreslått som byggesone 2 i ny KPA. Det er gått ned på utnyttelsesgrad (fem boliger per dekar) i forhold til gjeldende KPA (minimum seks boliger per dekar). Kommunedirektøren vurderer derfor at utformingen av bebyggelsen i planforslaget er akseptabel i lys av overordnede føringer.</p> <p><i>Utsikt, innsyn og solforhold:</i> Viser til avsnittet om nabovirkninger for nærmere beskrivelse av utsikt, innsyn og solforhold. Kommunedirektøren vurderer at i prioriterte fortettingsområder må det påregnes endrede utsikts- og innsynsforhold for eksisterende bebyggelse. Det er Munkvollvegen 76 som blir mest berørt av skyggevirksomheter (på våren), men det vurderes likevel som akseptabelt i lys av overordnede føringer.</p> <p><i>Uteoppholdsareal:</i> Det er ikke tenkt at det skal være noe direkte sammenheng mellom Vegmesterstien 5D sin hage og uteoppholdsareal i planforslaget.</p> <p><i>Parkering:</i> Parkeringsdekningen som foreslås er relativt lav grunnet planområdet beliggenhet med nærhet til kollektivtransport og dagligdagse gjøremål. Gjesteparkering må løses innenfor dette. Sykkelparkering er økt utover minimumskravet i KPA for å gjøre det enklere å leve uten å være avhengig av egen bil. Det er utført sporingsanalyser som viser at parkeringsanlegget tilfredsstillende krav til manøvreringsareal i KPA. Se kommentar til fylkeskommunen om snuplass for større kjøretøy.</p>
<p><u>Trøndelag brann- og redningstjeneste - 19.09.2022:</u> Tilstrekkelig slokkevannsforsyning og adkomstforhold må sannsynliggjøres tidlig i prosessen. Disse forholdene må være avklart senest i forkant av en byggesøknad ettersom det kan ha betydning for valg av brannteknisk løsning.</p> <p>Minner i tillegg om flere forhold som må vurderes og prosjekteres av foretak med</p>	<p>Det redegjøres for slokkevann i overordnet VA-plan. Fremtidig situasjon vil tilfredsstillende krav til dette.</p> <p>Branntekniske forhold, inkludert rømning og adkomst, vil bli belagt med aktuell ansvarsrett i byggesaken.</p> <p>Forhold som ivaretas av annet lovverk vil i utgangspunktet håndteres i senere faser av prosjekteringen.</p>

tilstrekkelig kunnskap og godkjenning.	
<p><u>Statsforvalteren i Trøndelag - 21.09.2022:</u> Viser til feil i trafikk tall, og fremmer innsigelse til planen inntil støyutredningen er oppdatert med riktige trafikk tall, og støy er vurdert på ny.</p> <p>Faglig råd om at det bør tas inn et minimumskrav til antall boenheter som sikrer en utnyttning tett opp mot maksimumskravet i bestemmelsene på ni boenheter, for å sikre en god utnyttning i et område langs kollektivåre og innenfor område for bymessig fortetting og transformasjon i byutviklingsstrategien.</p>	<p>Støyutredningen er oppdatert og viser at støysituasjonen ikke blir vesentlig endret når det legges til grunn en høyere trafikk mengde. Statsforvalteren trakk følgelig sin innsigelse i brev datert 19.12.2022.</p> <p>Kommunedirektøren vurderer at det ikke er nødvendig å legge inn et minimumskrav til antall boenheter da maksimal utnyttelse i m<sup>2</sup> BRA på 1350 m<sup>2</sup> er godt over minimumskravet i KPA der tetthet beregnes med boligstørrelse på 70 m<sup>2</sup> BRA.</p>
<p><u>Munkvollvegen 76 - 25.09.2022:</u> Munkvollvegen er i hovedsak bebygget av eneboliger, med unntak av borettslaget naboen er bosatt i. Derfor mer ønskelig med en løsning med flere tomannsboliger på tomta fremfor det som er skissert. Ønskelig at det tas høyde for gjesteparkering, slik at det ikke går utover private parkeringsplasser på andre eiendommer. Støtter fellesmerknaden fra øvrige naboer om manglende snuplass for større kjøretøy.</p> <p>Utformingen av veien må ikke gå på bekostning av naboeiendommens parkeringsplasser eller området søppelkassene står. I tillegg må ikke veien komme så nært at det ødelegger bokvaliteten i borettslagets leilighet G, det kommer ikke klart frem hvor tett inntil veien skal gå.</p> <p>Ønsker at det settes opp et støyskjermende gjerde dersom hekk sør for gårdsplassen må fjernes.</p>	<p>Viser til kommentar til fellesmerknaden til øvrige naboer om nabolag, steds karakter, byggehøyde og parkering, samt til kommentar til fylkeskommunen om snuplass.</p> <p>Arealet som i dag benyttes til parkering vil bli mindre siden veien blir liggende ca. 1,75 meter lenger mot øst. Store deler av arealet som benyttes til parkering ligger imidlertid på kommunal eiendom, og det er heller ikke regulert en avkjørsel her i gjeldende reguleringsplan. Biladkomst for boligene skal iht. gjeldende plan være fra Byåsveien, og boligene skal ha parkering i sokkelen til bebyggelsen. Avfalls løsningen blir stående som i dag. Veien ligger i dag ca. 4,5 meter fra nærmeste fasade, og vil komme ca. 1,75 meter tettere på leilighet G. Dette vurderes som akseptabelt da det er lav trafikk mengde langs Munkvollvegen, og at veiltaket vil øke trafikksikkerheten på strekningen.</p> <p>Eksisterende hekk gir svært lite støyskjerming mot Byåsveien. Etter at ny mur med rekkverk langs dette området er etablert vil det fortsatt være plass til hekk mellom ny mur og parkeringsplass på det nedre nivået ved Munkvollvegen 76.</p>
<p><u>Munkvollvegen 69 - 25.09.2022:</u> Eiendommen er etter høring solgt, så denne merknaden kommer fra tidligere eier.</p> <p>Mener eiendommen burde vært inkludert i</p>	<p>Forslagsstiller har vært i løpende dialog med naboen, men med bakgrunn i at man må gå bakover i planprosessen ved en slik utvidelse av planområdet har ikke dette vært aktuelt for forslagsstiller.</p>

<p>reguleringsplanen for å få en konsistent tetthet og bygningstype, samt mer plass til parkering, renovasjon og grøntområder.</p> <p>Støtter fellesmerknad fra øvrige naboer om nabolag, steds karakter, byggehøyder og parkering. Mener prosjektet må nedskaleres for å passe bedre inn i omgivelsene. Ber om at tomanns bolig i sør tas ut eller nedskaleres betydelig ved å redusere byggets høyde, gjøre vindusflater på sørlig fasade mindre, og utføre romløsningen slik at f. eks. soverom vendes mot sin hage. Takopplett med store glassflater bør ikke tillates.</p> <p>Mener sin eiendom vil bli påført ulemper ved etablering av utvidet vei og fortau uten utbedrende tiltak. Ber om at det tydeliggjøres hva som må vike som følge av tiltakene.</p> <p>Parkeringskapasiteten for Munkvollvegen 76 ser ut til å bli redusert, og veien vil komme veldig nær husveggen her. Det bør vurderes tiltak for å sikre at utvidelsen ikke fører til tap av bokvalitet.</p> <p>Mener arealene som er tilgjengelig for snøopplag vil reduseres og medføre større ulemper for naboer langs veien.</p> <p>Mener avkjørsel og renovasjon bør flyttes til midt på eiendommen. Renovasjonsanlegg bør ikke legges på eiendommens laveste punkt pga. dårlig lufting og lukt. Vil ikke at beholdere for glass og metall legges i nærheten av naboer.</p> <p>Mener planforslaget vil få konsekvenser for naturverdier og biologisk mangfold i den sørøstlige delen av planområdet.</p>	<p>Viser til kommentar til fellesmerknad fra øvrige naboer om nabolag, steds karakter, byggehøyde og parkering.</p> <p>Viser til avsnittene om naturverdier og nabovirkninger for beskrivelse av hva som må fjernes/flyttes/reetableres som følge av etablering av vei og fortau.</p> <p>Viser til kommentar til Munkvollvegen 76 for parkering og bokvalitet for denne eiendommen.</p> <p>Etter at veien etableres vil det fortsatt være 0,75-1,85 meter langs østsiden av Munkvollvegen som forutsettes brukt til snøopplag.</p> <p>En avkjørsel midt på eiendommen vil ikke være mulig å gjennomføre så lenge det forutsettes parkeringskjeller, dette skyldes høydeforhold og arealbehov til nedkjøringsrampe. I tillegg ville det medført uønsket lys fra biler direkte inn i leilighetene i Munkvollvegen 76. Renovasjon er plassert i tilknytning til avkjørsel til parkeringsanlegget siden stigningen langs Munkvollvegen er på sitt slakeste i dette området. Dette sikrer best mulig forhold for henting av avfall. Renholdsverket er i gang med å plassere ut egen beholder for glass og metall for de som i dag har små beholdere ved boligen. Beholderne vil stå i en bod på baksiden av naboens garasje og vurderes derfor å ikke gi vesentlige ulemper.</p> <p>I bestemmelsene er det sikret ny beplantning innenfor planområdet og at ved revegetering skal det plantes stedeegne arter. Utomhusplanen viser at det blir rom for vesentlig mer buskvegetasjon med ulik høyde og sjikt/lag som vil kunne gi ly og skjul for ulike dyrearter.</p>
<p><u>Trøndelag fylkeskommune - 26.09.2022:</u> Har innsigelse til planen inntil det sikres med rekkefølgebestemmelser at konkrete tiltak må gjennomføres for å hindre rygging av større kjøretøy ut på Byåsveien. Løsning må være ferdig etablert før arbeidet med realisering av planen kan igangsettes.</p>	<p>Kommunen har, uavhengig av planen, erstattet tidligere betongsperrer lenger nord i Munkvollvegen med en vendbar bom som større kjøretøy kan passere. Renholdsverket bruker denne løsningen i dag, og kommunedirektøren vurderer at dette er et tilstrekkelig tiltak for å hindre rygging ut mot Byåsveien. Fylkeskommunen trakk sin innsigelse i brev datert</p>

<p>Har innsigelse til planen inntil det sikres i plankart og med rekkefølgebestemmelser at eksisterende fortau i Munkvollvegen også utvides til minimum 2,5 meter. Det må også sikres med rekkefølgebestemmelser i planen at eksisterende fortau kobles på tilbud for myke trafikanter i Byåsveien, i tråd med håndbok.</p> <p>Ber om at det tas kontakt med fylkeskommunen angående gjennomføringsavtale ved utbedring av fortau i tilkoblingspunktet mot Byåsveien. I tillegg må teknisk plan godkjennes av fylkeskommunen før arbeidet kan settes i gang.</p> <p>Eksisterende bygg har historisk verdi og kommunen bør derfor vurdere om det bør kreves at bygget måles opp og fotodokumenteres før riving.</p> <p>Viser til Statens vegvesens uttalelse om feil i trafikk tall. Dersom det viser seg at støyrapporten med det oppdaterte datagrunnlaget ikke imøtekommer planens bestemmelser og kravene i T-1442/2021, må fylkeskommunen få oversendt planen på nytt for en ny vurdering.</p> <p>Minner om den generelle aktsomhets- og meldeplikten etter kulturminnelovens § 8.</p>	<p>07.11.2022 under forutsetning av at eventuelle nødvendige tiltak må sikres med rekkefølgebestemmelser. Fylkeskommunen vurderte videre at eksisterende løsning ivaretar dette i epost datert 21.02.2023.</p> <p>Etablering av fortau og breddeutvidelse av eksisterende fortau er sikret i planforslaget. Fylkeskommunen trakk sin innsigelse i brev datert 07.11.2022 under forutsetning av at sammenkobling mellom nytt tilbud i Munkvollvegen og eksisterende tilbud i Byåsveien tas inn som en rekkefølgebestemmelse. Bestemmelse § 7.6 er endret og § 8.4 er tatt inn som følge av dette. Fylkeskommunen vurderte videre at forutsetningene er ivaretatt i epost datert 21.02.2023.</p> <p>Gjennomføringsavtale og godkjenning av teknisk plan ivaretas i bestemmelse § 7.6.</p> <p>Byantikvaren har vurdert at det ikke finnes særlige årsaker til å be om oppmåling og fotodokumentasjon av dette bygget.</p> <p>Viser til kommentar om trafikk tall og støy til Statens vegvesen og Statsforvalteren.</p>
<p><u>AtB - 28.09.2022:</u> Ber om at tiltak i minst mulig grad kommer i konflikt med kollektivtrafikken. Der tiltak påvirker ordinær rutetraffic, bes det om at det tilrettelegges gode midlertidige løsninger i dialog med AtB i god tid før tiltak settes inn. Det er viktig at god fremkommelighet for kollektivtrafikken og for de som benytter seg av kollektivtilbudet ivaretas i anleggsfasen. Ber om at dette sikres i bestemmelsene.</p>	<p>Fremkommelighet og orienterbarhet for myke trafikanter i anleggsfasen er sikret i bestemmelse § 7.2.</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.