

Saksframlegg

Detaljregulering av Munkvollvegen 67, r20210026, sluttbehandling

Arkivsaksnr.: 20/72613-73

Forslag til innstilling:

Bystyret vedtar forslag til detaljregulering av Munkvollvegen 67 som vist på kart på og under grunnen i målestokk 1:500, merket YME Arkitekter senest datert 28.02.2023 med bestemmelser senest datert 21.03.2023 og beskrevet i planbeskrivelsen, senest datert 27.03.2023.

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

SAKSFRAMSTILLING

Bakgrunn

Reguleringsplanforslaget er utarbeidet av YME Arkitekter som plankonsulent, på vegne av forslagsstiller PWS/Godhavn. Reguleringsplanforslaget er utfyllende beskrevet i den vedlagte planbeskrivelsen.

Bygningsrådet vedtok å legge planforslaget ut til offentlig ettersyn og høring 09.08.2022, i sak 0135/22, med følgende vedtakspunkt:

- *Før sluttbehandling må høyden på tomannsboligen i sør vurderes redusert for å ivareta hensyn til nabo.*

Til sluttbehandling er mønehøyden på tomannsboligen i sør redusert med 0,3 meter. Takopplettene med store vindu vendt mot sør er erstattet med takvinduer for å redusere innsynsvirkninger mot naboeiendommen.

Planområdet

Planområdet ligger 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 m². Eiendommen er i dag bebyggt med en enebolig omkranset av et stort hageareal.

Beskrivelse av planforslaget

Bebyggelsen foreslås i tre volum der eksisterende bebyggelse på eiendommen forutsettes fjernet. Det største volumet legges langs Munkvollvegen som rekkehus, mens to vertikaldelte tomannsboliger plasseres i nord og sør lenger inne på eiendommen. Sammen danner dette et tun

Trondheim kommune

med felles uteoppholdsareal. Gulvplan for 1. etasje og inngangspartiene til rekkehusene trappes, slik at de tilpasses stigningen i Munkvollvegen, men takene vil ha samme høyde. Under rekkehusene plasseres parkeringskjeller/sokkel med bil- og sykkelparkering og bodareal. På nordenden av rekkehusene foreslås et mindre tilbygg med sykkelparkering, 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. Med unntak av tomannsboligen i sør, kan hver boenhet ha et takopplett med maksimal innvendig bredde på 2,3 meter. Maksimalt tillatt mønehøyde er c+171,2 for tomannsboligen i nord, c+170,45 for rekkehusene, c+170,15 for tomannsboligen i sør, mens maksimalt tillatt gesimshøyde for tilbygget er c+163,72. 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. Munkvollvegen foreslås innenfor planområdet utvidet til 5 meter og opparbeidet med et 2,5 meter bredt offentlig fortau langs vestsiden av veien.

Vurdering

Bokvalitet

Rekkehusene vil ha forhager ut mot Munkvollvegen som vurderes til å bidra positivt til gatemiljøet. De planlagte boenhetene er på ca. 130 m² 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. Uteoppholdsarealene vil få tilfredsstillende støyforhold som følge av rekkehusenes plassering som vil fungere som støyskjerm fra veitrafikk i øst. Det vil også være tilfredsstillende solforhold.

Stedskarakter og utnyttelse

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

Trondheim kommune

tilsynelatende med oppholdsrom) eller sokkel. 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. Rekkehus, parkeringskjeller/sokkel i foreslått omfang og mulighet for takopplett er nye elementer langs Munkvollvegen. Tunet mellom bebyggelsen i planforslaget vil ligge i forlengelse av den store hagen til naboen i Vegmesterstien 5D vest for planområdet.

Foreslått tetthet på fem boliger per dekar er under minimumskravet i KPA på seks boliger per dekar langs kollektivåre. Planområdet ligger også innenfor et område utpekt for bymessig fortetting og transformasjon i byutviklingsstrategien. Det er likevel vurdert at tettheten bør være lavere enn minimumskravet 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 bedre kontakt med både fortauet og felles uteoppholdsareal på motsatt side. Parkeringsanlegget vil ligge eksponert som en sokkel på gavlveggen til rekkehusene 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 naboeiendommen i sør.



Planforslagets bebyggelse langs Munkvollvegen sett fra øst

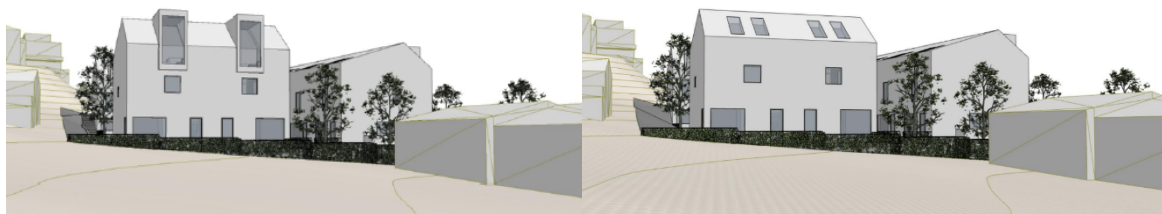
Nabovirkninger

Nærvirkning, utsikt og innsyn:

Som følge av tomannsboligen i sør sitt volum/høyde og plassering inntil fire meter fra eiendomsgrensa, så vil det være en skalaforskjell mot naboeiendommen i sør (Munkvollvegen 69) som har et av området 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. Det er etter høring gjort en knapp reduisering av mønehøyden på 0,3 meter, samt at takopplettene med store vinduer vendt mot naboens eiendom er erstattet med mindre takvinduer. Dette gir også reduserte innsynsvirkninger som et avbøtende tiltak. Det skal i tillegg etableres skjermende vegetasjon mellom eiendommene. Forslagsstiller mener at naboens enetasjes hus er avviket i området og at det derfor vil være ulogisk om dette skal være premissgivende for planforslaget. Forslagsstiller mener at prosjektet legger opp til høy arkitektonisk kvalitet i tråd med hovedformene i området, og at det vil svekkes dersom for eksempel takformen endres. Tomannsboligen har også tilgjengelige boenheter og det er uheldig om de må reduseres i størrelse. Kommunedirektøren vurderer at endringene etter høring gjør at skalaforskjellen vil være

Trondheim kommune

mer akseptabel. Det vurderes også at ny bebyggelse i tilstrekkelig grad holder seg innenfor skalaen til bebyggelsen i området for øvrig.



Planforslaget sett fra naboens eiendom med tidligere utforming til venstre og ny utforming til høyre

Ny bebyggelse vil gi flere bygningsvolum, bli høyere enn eksisterende enebolig og plasseres tettere på naboeiendommene, og vil derfor medføre at de nærmeste naboene i vest får endrede utsiktsforhold. Vinduer i takoppsettene vil kunne medføre innsyn mot nabo i øst.

Kommunedirektøren vurderer planforslagets utforming som akseptabel i lys av overordnede føringer, og at det i prioriterte fortettingsområder må påregnes endrede utsikts- og innsynsforhold for eksisterende bebyggelse.

Solforhold:

Planforslaget gir store skyggevirksomheter mot nabo i øst (Munkvollvegen 76) sitt felles uteoppholdsareal på bakkeplan og på fasadene til leilighet G (sørvest) 21. mars kl. 15. Felles takterrasse vil ikke berøres på disse tidspunktene. Den 23. juni kl. 18 gir planforslaget igjen skyggevirksomheter på Munkvollvegen 76 sin fasade, men ikke på uteoppholdsarealet. Sollys inn i de øvrige leilighetene vil i mindre grad berøres på de utredede tidspunktene, leilighet G som får størst skyggevirksomheter har også vindu/terrassedør på fasaden som vender mot nord. Forslagsstiller påpeker at eksisterende trær i planområdet gir skygge mot naboen i, men at trærne vil fjernes og dermed gi bedret solforhold for takterrassen. Nabo i nord vil også få skygge på deler av sin hage på utredede tidspunkt i mars, men vil ikke i vesentlig grad vår og sommer. Solforhold vil i liten grad bli endret for naboene i vest på utredede tider. Kommunedirektøren vurderer at skyggevirksomhetene mot nabo i øst er uheldige, men at det er akseptabelt i lys av overordnede føringer og at det sol på de aktuelle arealene på tidligere tidspunkt.



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

Trafikkløsninger, parkering og potensial for miljøvennlige transportvalg

Munkvollvegen ligger i dag ca. 4,5 meter fra nærmeste fasade i Munkvollvegen 76, og vil etter utvidelsen komme ca. 1,75 meter tettere på leiligheten i 76G. Dette vurderes som akseptabelt da det er lav trafikkmengde, og at veiltaket vil øke trafiksikkerheten.

Planforslaget medfører en trafikkøkning i Munkvollvegen. Det er stilt rekkefølgekrav om fortau. Munkvollvegen kobler seg på rundkjøringen i en unormert vinkel som en femte arm, men siktkravet i vegnormalen oppfylles. Kommunedirektøren vurderer at lav trafikkmengde og fart inn mot rundkjøringen vil redusere potensielle konflikter mellom bil og myke trafikanter.

Trondheim kommune

Parkeringsdekningen for bil er minimum 0,8 og maksimalt 1 plass per boenhet, under minimumskravet i KPA på 1,2. Det vurderes som akseptabelt grunnet planområdets beliggenhet og at sykkelparkering er økt til minimum 3 plasser per boenhet, men at det samtidig kan være fare for økt gateparkering. Samlet kan dette bidra til at flere velger miljøvennlige transportmidler, og at planforslaget er i tråd med byveksttalen.

Medvirkning

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 der det kom inn ni merknader, blant annet tre innsigelser som senere ble løst og trukket. Det vises til planbeskrivelsen for kommentarer til merknadene og hvordan dette ivaretas i planforslaget.

Økonomiske konsekvenser for kommunen

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

Konklusjon

Kommunedirektøren anbefaler at planforslaget vedtas.

Kommunedirektøren i Trondheim, 27.03.2023

Bente Næverdøl
byutviklingsdirektør

Ragna Fagerli
byplansjef

Andreas Berggren Kjønsvik
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Vedlegg

- Vedlegg 1: Planbeskrivelse
- Vedlegg 2: Reguleringskart
- Vedlegg 3: Reguleringsbestemmelser

Kun beslutningsrelevante dokument legges ved