

Saksframlegg

MIDELFARTS VEG 30, MUNKVOLL GÅRD

FORESPØRSEL OM IGANGSETTING AV REGULERINGSARBEID

Arkivsaksnr.: 09/49299-2

Saksbehandler: Ingrid Risan

::: Sett inn innstillingen under denne linja

Forslag til vedtak:

Bygningsrådet har behandlet innsendt forespørsel om igangsetting av privat reguleringsplan for Munkvoll gård med hensikt omregulering til boligformål, fremmet av Maja Eiendom AS, datert 7.12.2009, og gir følgende råd om planarbeidet:

Planarbeidet kan igangsettes med disse føringene:

Det bør særlig tas hensyn til viktige historiske landskapselement med naturlig platå og de grønne skråningene rundt dette, slik at skråningene holdes fri for bebyggelse. Videre bør mest mulig av gamle trær og hageanlegg søkes bevart.

Vedtaket fattes i henhold til plan- og bygningsloven § 12-8, 3.ledd.

::: Sett inn innstillingen over denne linja

Trondheim kommune

[... Sett inn saksutredningen under denne linja](#)

Bakgrunn

Forespørselen ble innsendt 7.12.2009 av Maja Eiendom AS, på vegne av Prora Eiendom AS og Maja Eiendom AS som har inngått avtale om kjøp av eiendommen.

Det innsendte materialet er vist i vedlegg 1.

Planområdet omfatter følgende eiendommer:

Munkvoll gård, gnr/bnr 97/270, eier St. Olavs Hospital HF.

Hensikten med planarbeidet

Prora Eiendom AS og Maja Eiendom AS ønsker å omregulere eiendommen fra institusjonsområde til boligområde, og ønsker bygningsrådets tilslutning til formålsendringen før planarbeidet igangsettes.

Utbygger har på dette stadium ikke tatt stilling til utforming av bebyggelse, eventuell bevaring av eksisterende bebyggelse eller andre relevante problemstillinger som hører hjemme i en planprosess, men forutsetter at man gjennom plan- og byggeprosessen vil kunne legge til rette for et attraktivt og godt boligområde.

Avvik fra overordnet plan

Kommuneplanens arealdel

Tomta er i kommuneplanens arealdel avsatt som institusjonsområde. Om institusjonsområder sier kommuneplanen at dette er eiendommer der bygningsmassen, bruk av bygningene og grøntarealene rundt, har en gjensidig sammenheng historisk eller i dag. Institusjonsområdene har viktige grønne verdier, er viktige ledd i den sammenhengende grønnstrukturen og kan være både i privat og i offentlig eie. Historiske, arkitektoniske og grønne verdier skal vektlegges ved en eventuell utbygging innenfor institusjonsområdene.

I bestemmelsene til kommuneplanens arealdel står det:

”§ 9 Institusjonsområder

Bygeområdets formål angitt med bunnfarge på plankartet gjelder fortsatt. I arealplaner og ved tiltak etter plan- og bygningsloven § 93 1. og 2. ledd, skal hensynet til historisk verdi og arkitektonisk uttrykk samt landskap, sammenhengende grøntdrag, turveger, biologisk mangfold, lek og rekreasjon vektlegges og ivaretas i henhold til temaplaner/kart.”

Bunnfarge på plankartet er eksisterende tettbebyggelse som i all hovedsak omfatter boligområder, i tillegg til at det kan være innslag av institusjoner, offentlig og privat service, allmennyttig formål, næringsvirksomhet m.v. Områdene forutsettes videreutviklet som boligområder, men også andre formål tillates i områder med god tilgjengelighet når dette lar seg forene med omgivelsene.

Gjeldende reguleringsplan

Tomta er regulert til offentlig bebyggelse, institusjon, spesielt merket Trøndelag Vanførehjem i R64o, reguleringsplan for Trøndelag Vanførehjem, Munkvoll, vedtak i kraft 29.2.1972. Reguleringsbestemmelser (tilhørende overordnet plan) er svært generelle og sier ingenting særskilt om Munkvoll gård foruten at tidligere regulering av gården oppheves.

Rådmannen betrakter ikke boligformål å være vesentlig avvik fra kommuneplanens arealdel. Bunnfarge på arealdelkartet er som nevnt over eksisterende tettbebyggelse. Det er ikke vesentlig om eier er offentlig eller privat, eller om det er en institusjonspreget boligfunksjon eller ikke på eiendommen. Rådmannen finner

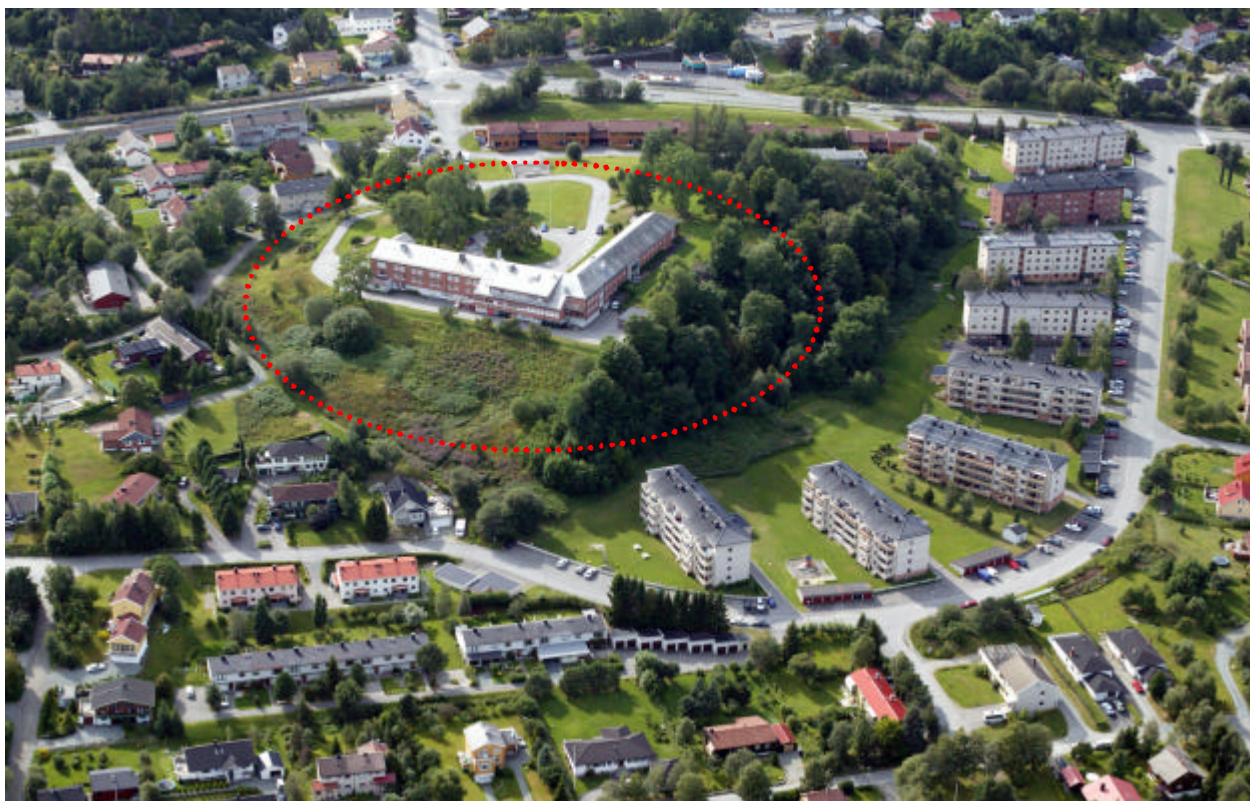
Trondheim kommune

derfor at det ikke er behov for utarbeidelse av planprogram.

Planområdet, eksisterende forhold som har betydning for planspørsmålet

Tomta ligger sentralt til på Byåsen med atkomst fra Byåsveien via Midelfarts veg. Tomta har gode atkomstforhold både for bil og fotgjengere. Kollektivdekningen langs Byåsveien er god. Tomta er i hovedsak omgitt av boligområder, men ca 300 m mot nord finnes nye Havstein sykehjem, og rett sør for anlegget ligger Byåsen barneskole og ny flerbrukshall.

Tunet på Munkvoll gård ligger fritt og dominerende på et naturlig platå med sterkt hellende terreng på tre sider og en storslagen utsikt. Tidligere gårdsbebyggelse på tomta dannet sammen med Havstein gård en arkitektonisk enhet med en felles sentralakse, et symmetrisk kompleks med hovedakse nordøst-sørvest. Det finnes rester av det barokke hageanlegget som ble etablert på slutten av 1700-tallet. Dagens bebyggelse, opprinnelig bygd som Trøndelag Vanførehjem og ferdigstilt i 1959, er et stort vinkelbygg, hvor gårdsplassen er vendt mot sørvest. Bygningsmassen er på til sammen ca 6 000 m² fordelt på to etasjer pluss sokkel og loft (bebygd areal ca 2 000 m²). Bygget skal ikke ha noen antikvarisk verdi. Det er fram til nylig blitt brukt til rehabiliteringssenter for St. Olavs Hospital, men står nå tomt.



Området sett fra øst

De store sammenhengende grøntområdene på tomta gjør at eiendommen har en viktig naturverdi (klasse D: viktig lokalt), spesielt de skogkledte skrentene mot nordøst (klasse B: viktig regionalt). De åpne skråningene mot sørøst er dessuten et viktig uteskoleområde for Byåsen barneskole som har forholdsvis knappe utearealer på sin egen tomt.

Rådmannens vurdering og anbefaling

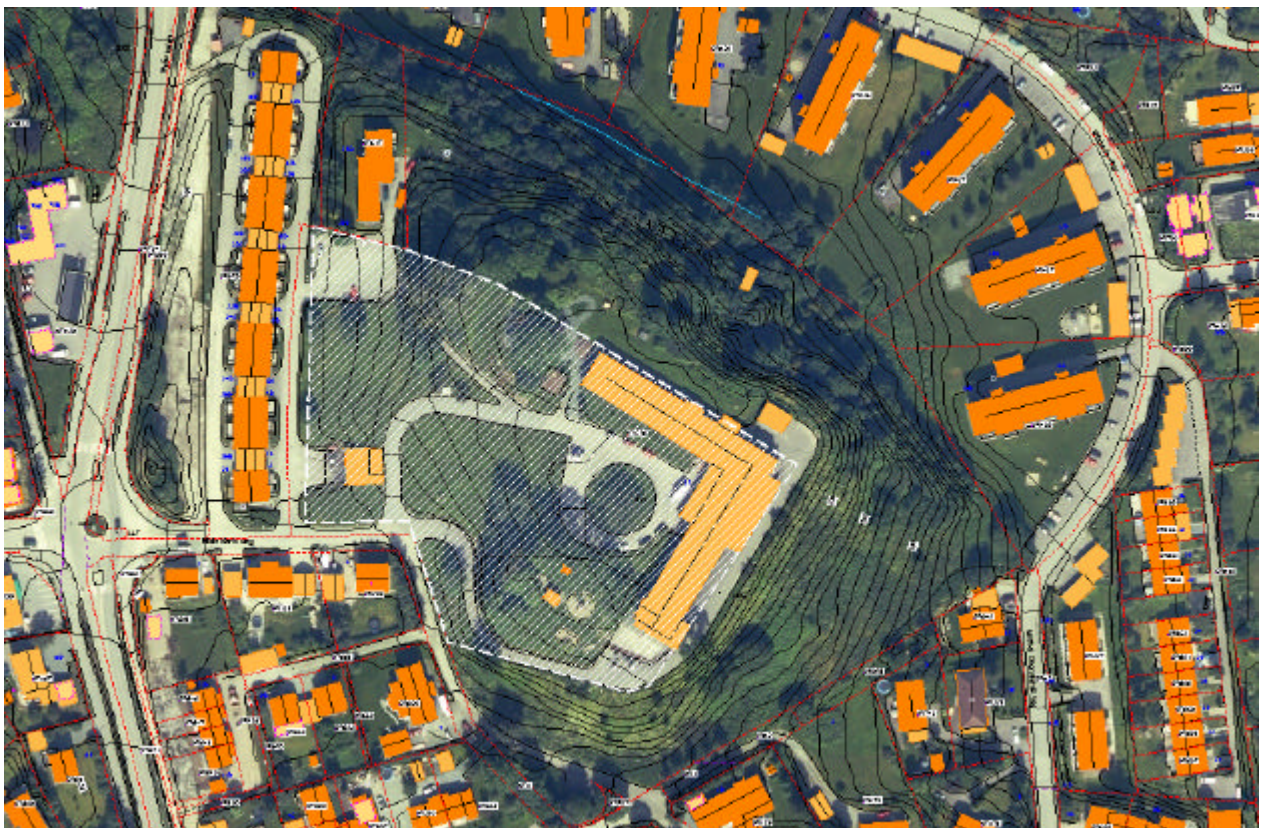
Dagens bruk av eiendommen er opphørt, og rådmannen finner det rimelig at ny bruk vurderes gjennom en planprosess. Bruken til boliger virker nærliggende. Eiendommen har vært vurdert i forhold til kommunale byggebehov, men det er ikke gått videre med dette. Rådmannen vil anbefale at planprosess igangsettes

Trondheim kommune

med hensikt omregulering til boligformål. Eventuelt behov for barnehage i området forutsettes utredet i planprosessen. Kommunen vil bistå i planarbeidet.

Det som særpreger tomta er tunet som ligger fritt og dominerende til på det naturlige platået med sterkt hellende terreng på tre sider. Dette er et viktig historisk landskapselement, både lokalt og i bysammenheng, samtidig som de grønne sidene rundt tomta er viktige natur- og rekreasjonsområder. Rådmannen ser det derfor som naturlig at de ubebygde skråningene rundt tomta holdes fri for bebyggelse.

Videre utbygging bør skje innover på platået mot vest. Ny bebyggelse her vil ikke påvirke fjernvirkningen av anlegget. Gamle trær og rester av det gamle hageanlegget inne på området bør i størst mulig grad søkes bevart, spesielt viktig er det karakteristiske tuntreet. Fotokartutsnitt under viser omtrentlig område for hvor ny utbygging kan vurderes. Ved videre utbygging bør det tas utgangspunkt i det historiske anleggets arealoppbygning og parkanlegg. Det er naturlig å se for seg en forholdsvis lavmælt bebyggelse i to-tre etasjer.



Trondheim kommune

Rådmannen vil anbefale at det settes i gang arbeid med privat reguleringsplan for området og at kommunen bidrar i planarbeidet. I planarbeidet bør det særlig tas hensyn til det viktige historiske landskapselementet med det naturlige platået og de sterkt hellende og grønne skråningene rundt dette, slik at skråningene holdes fri for bebyggelse. Det bør søkes bevart mest mulig av gamle trær og det gamle hageanlegget.

... Sett inn saksutredningen over denne linja

Rådmannen i Trondheim, 26.01.2010

Thorbjørn Bratt
kst. kommunaldirektør

Ann-Margrit Harkjerr
byplansjef

Vedlegg

Vedlegg 1: Innsendt planforespørsel

Vedlegg 2: Utsnitt av kommuneplanens arealdel